NORDVIK

Rakkeveien 122

3 soverom | 120 kvm | Enebolig



Velkommen til

Rakkeveien 122

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Kontaktinfo
17	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
80	Andre vedlegg
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

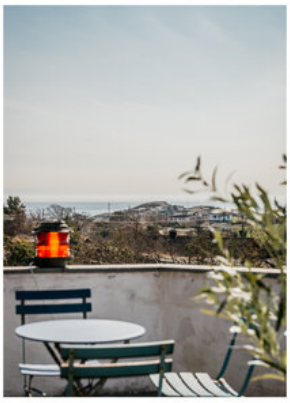
Salgsoppgave produsert 03.06.2026











Nøkkelinformasjon

Stavern/Rakke - Fantastisk beliggende eiendom på 5,5 mål med vid utsikt over havet. IKKE BOPLIKT!

Prisantydning	**9 800 000,-**
Omkostninger	**246 090,-**
Totalpris	**10 046 090,-**
BRA-i	**120 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1937**
Eierform	**Eiet**

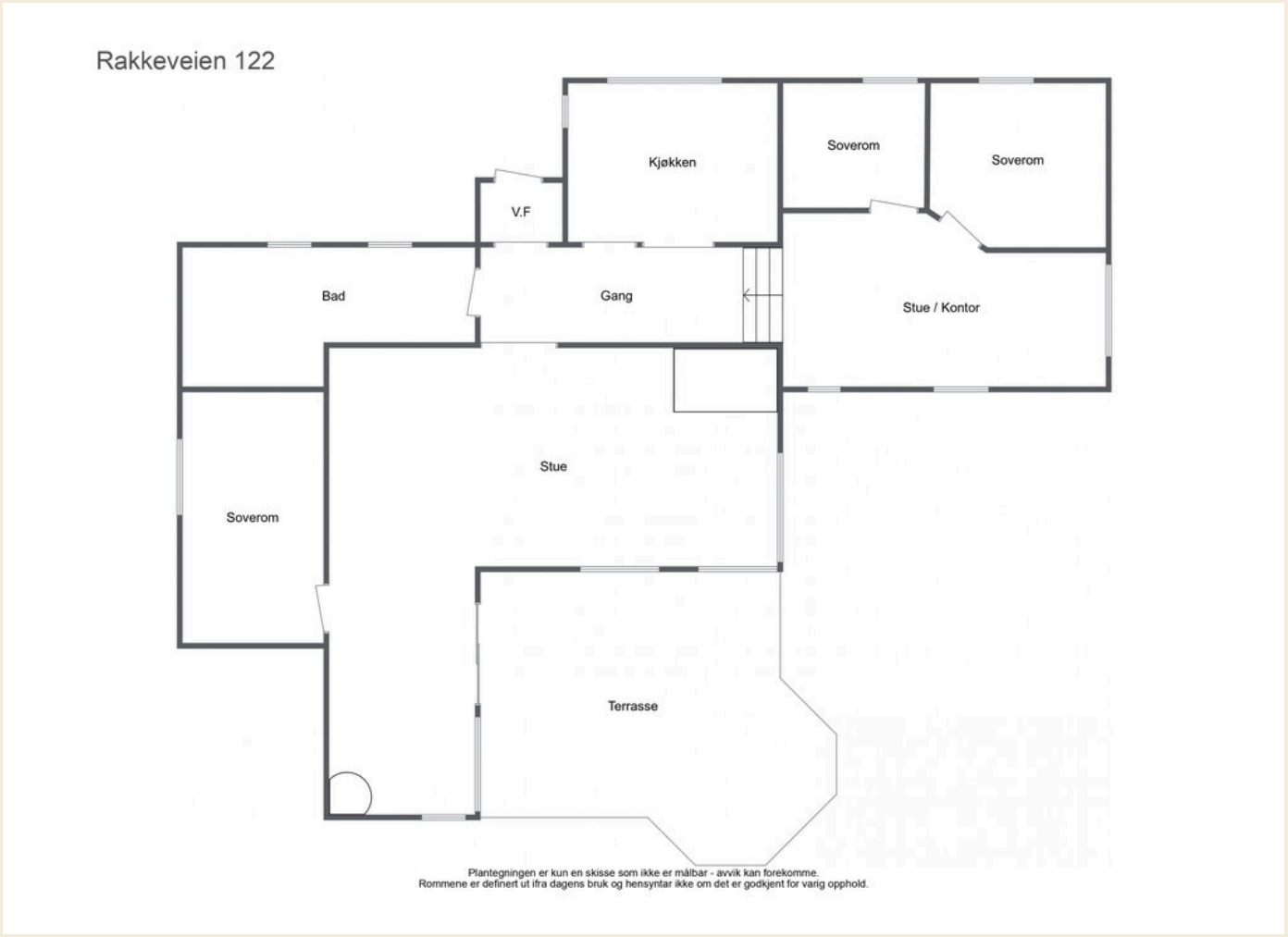
Kort fortalt

Eiendommen ligger på fint til på en naturtomt med flott utsikt nær Trefoten mellom Stavern og Rakke. Området byr på det meste man ønsker av aktiviteter om sommeren i tillegg til at det er herlig kort vei til Stavern sentrum. Området byr på et aktivt båtmiljø, flere flotte turstier og herlige badeplasser. Kyststien går rett ved eiendommen og herfra kan du gå i idylliske omgivelser, helt ut til Nevlunghavn og Helgeroa om du ønsker. Huset er tegnet av den berømte arkitekt Ulrik Hellum, som særlig ble kjent for sine hytter og boliger i Vestfold. Huset er tilpasset naturen og terrenget, fremfor at terrenget skulle tilpasses boligen.

Høydepunkter:
Ingen boplikt
Tomt på 5,5 mål
Flott natur i nærområdet
Huset er tegnet av arkitekt Ulrik Hellum
2 peiser

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 33 kvm




Rakkerte
productions as
Gleder seg
til konserten

Her er det plass til spisebord hvor man kan invitere venner og familie





Flott peis som varmer. Perfekt for kalde vinterkvelder

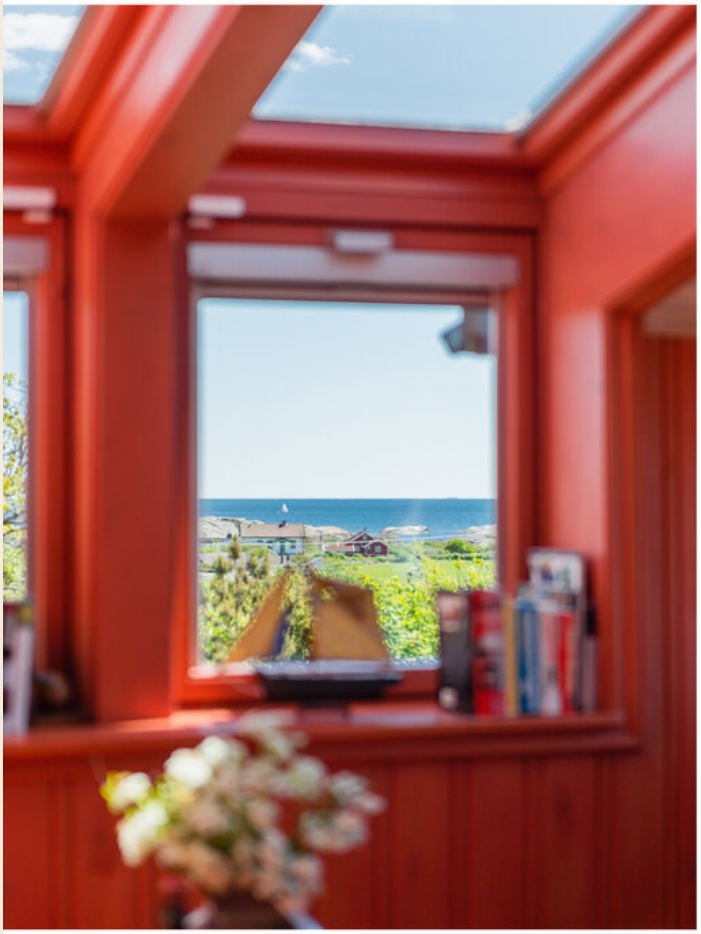
Enda en stue med enda en peis. Kul planløsning som skaper mange muligheter






Badstu
Comfort










NAPOLEON









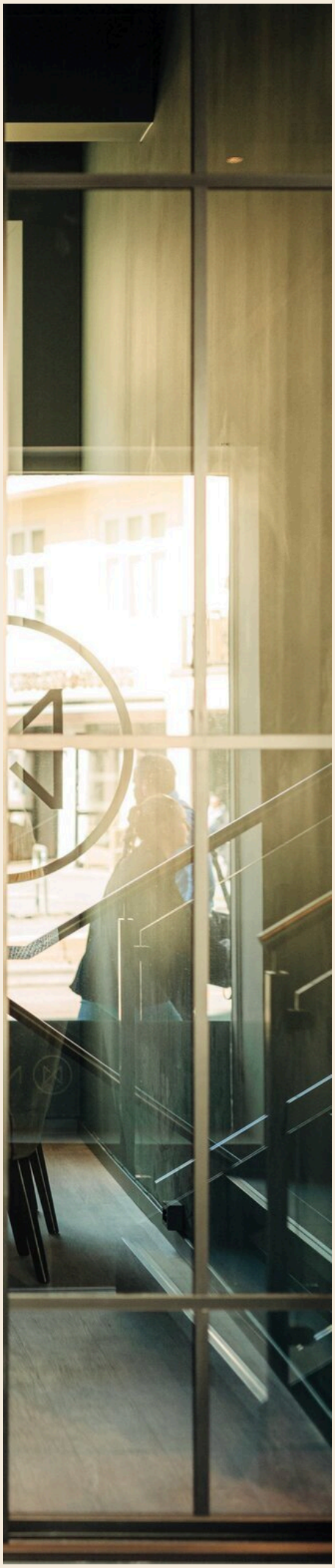
Velkommen til

Nordvik Larvik

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Larvik, Stavern, Helgeroa, Nevlunghavn, Kvelde, Svarstad og Sandefjord godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Kongegata 26, 3256 LARVIK
larvik@nordvikbolig.no
900 28 491

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
17-0073/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Rakkeveien 122, 3294 STAVERN
Gnr 4039, bnr 21 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Selger
Bjørn Melleby

Kjøpesum og omkostninger
9 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
245 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
246 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
265 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 046 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 065 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 120 kvm
BRA-e: 33 kvm
Totalt BRA: 153 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Entré, gang, bad, badstue, kjøkken, gang 2, soverom, soverom 2, stue, soverom 3
Total BRA: 120 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 33 kvm. Kjeller
Total BRA: 33 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Lovlighet
Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Dagens planløsning stemmer ikke med byggemeldte tegninger. Det kan være omsøkte tiltak som ikke er blitt utført

Ikke målbare arealer:

1 etg: 2 kvm ikke måleverdig areal.

Solforhold
Boligen ligger på en fjellknaus med sol fra morgen til kveld.

Innhold
Romfordeling:

Peisestue 22,3 m2
Spisestue 9 m2
Peisestue 11 m2
Entre 2,9 m2
Gang 9,6 m2
Tv stue 17,5 m2
Kjøkken 11,1 m2
Bad 10 m2
Badstue 3,3 m2
Soverom 7 m2.
Soverom 5 m2
Soverom 12,5 m2

Standard
Enebolig idyllisk beliggende på Rakke utenfor Stavern sentrum. Boligen ligger i et område med spredt hyttebebyggelse og campingplass. Boligen er

opprinnelig bygget som hytte i 1937, og senere omgjort til bolig ca. 1990. Boligen ble også tilbygget va 2005. Boligen har opp igjennom årene gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er av eldre dato eller fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det må regnes med at eldre bygningsdeler har noe avvik som følge av alder og slitasje. Fremtidige eiere må regne med at detvil komme behov for utskifting av eldre bygningsdeler.
Bygningsdeler som i rapporten er gitt tilstandsgrad TG:2 kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen
trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Tilstandsgrad TG:3 brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks.

Taksmannens kommentarer:
Standard
Boligen holder normal standard.
Vedlikehold
Boligen har etterslep av utvendig vedlikehold.

Romslig stue med flott merbau parkett. En mektig peis i hovedstuen med en kostbar kleberstenhylle. I motsatt ende er det en annen peisovn med oppdal skifer og elegant glassdør. Alle vinduer i stuen er utstyrt med en elegant bue i toppen av vinduskarmen. Kjøkkenet har tilkomst fra gangen. Kjøkkeninnredning med heltre speilfronter, stein benkeplate, stål oppvaskkum og frittstående hvitevarer.

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjon, med rupanel som undertak. Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er utvendig beslått med aluminiums beslag.

Se også komplett tilstandsrapport fra takstmannen vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler eller takstmann ved spørsmål.

Parkering
Parkering i gårdsplass til flere biler.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak/fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, kun av faglært.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja.
Kommentar: Av Skagerak Energi.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.
Svar: Ja.
Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
Svar: Ja.
Hvem har utført arbeidet?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Svar: Ja.
Eventuell kommentar: Slam avskiller. Blir pålegg om tilkobling til kommunalnett.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Eventuell kommentar: Innenfor anbefalt verdi.

26. Vet du om det er påbudt/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Svar. Ja.
Eventuell kommentar: Tilkobling til offentlig nett.

Bygningssakkyndig
Ta Takst og Eiendom AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Taket er tekket med sveiset pappbelegg. Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Hovedkonstruksjon er av isoblokker. Opprinnelig vegg er av teglsteinskonstruksjoner. Enkelte innvendige vegger er av bindingsverk. Utvendig har boligen pussede murfasader og liggende trekledning. Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som

undertak.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har inspeksjonsmulighet fra utvendig luker i gavel. Det er betongdekke i deler av etasjeskiller opp mot kaldt loft. Takkonstruksjonen takkonstruksjonen opplyses å være bygget ca. 1995. Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er utvendig beslått med alu. beslag. Vinduene er antagelig fra 1995. Til boligen er det to stk. hvitmalte isolerte inngangsdører. I boligen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt. Døren er utvendig beslått med alu. beslag. Til tilbygget del er det en enkel boddør med utvendig trepanel. Til boligen er det en 23 m2 skiferbelagt betongterrasse og en 30 m2 treterrasse. Betongterrasse har skifer på gulv og rekkverk av pusset mur. Treterrasse har beiset terrassegulv og rekkverk med spiler. På terrassen er det en vedfyrt badestamp. I fbm. terrasse er det en overbygget del. Overbygget del er påbegynt innredet men ikke ferdigstilt. Til boligen er det i hage en skiferbelagt betongtrapp.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
· Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Det bør monteres manglende beslag for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.
Konsekvensen av manglende beslag er økt risiko for fukt- og vannskader i takkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.

Utvendig > Nedløp og beslag
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det mangler beslag på enkelte plasser. Ved takvindyer på tilbygget del fører manglende beslag og takrenne til at vann renner ned over murvegg og skaper grønske og pussavskalling. Det mangler takfotbeslag ned i takrenne på rilbygget del. Taknedløp er ufagmessig montert og med plastrør på tilbygg mot sør.
Konsekvens/tiltak
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det bør monteres manglende beslag og takfotbeslag for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging. Taknedløp bør monteres fagmessig, og plastrør bør vurderes byttet ut med egnet materiale for å unngå lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.
Manglende eller feilmonterte beslag og nedløp kan føre til fuktskader på fasade og grunnmur, samt redusert levetid på bygningsdeler

Utvendig > Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik:
· Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Utvendige murfasader har grønske, puss og malingsavskalling. Det er noe uferdig utførelse utvendig på tilbygg. Det er noe riss i murfasader på enkelte plasser. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.
Konsekvens/tiltak
· Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det bør utføres rengjøring og overflatebehandling av murfasadene for å fjerne grønske og hindre videre avskalling av puss og maling. Manglende overflatebeskyttelse av murfasader fører til økt fuktinntrengning, frostskader, saltutslag, nedbrytning av mørtel og biologisk vekst, noe som samlet gir redusert levetid og større vedlikeholdsbehov. Uferdig utførelse på tilbygg bør ferdigstilles for å sikre konstruksjonens beskyttelse mot fukt og skader. Riss i murfasadene bør følges med på over tid. Dette for å se utvikkling, og om konstruksjonen er i bevegelse. Om riss blir til sprekker bør tiltak iverksettes.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er ikke dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft. Loftet er inspisert fra luke. Dette medfører at ikke hele konstruksjonen er inspisert. Dette fordi loftet er for lite for tilkomst for inspeksjon og/eller det ikke er gangbart gulv på loft.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Manglende dampsperre øker risikoen for fuktskader og soppdannelse, noe som kan redusere konstruksjonens levetid og føre til behov for kostbare utbedringer. Ved renovering eller oppussing av boligen anbefales det å etablere dampsperre på varm side av konstruksjonen. Begrenset eller manglende inspeksjon av loftet utgjør en risiko for at avvik i konstruksjonen ikke er oppdaget.

Utvendig > Vinduer
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Vinduene har utvendig malingsavskalling og alder og værslitasje. Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Punkterte vinduer kan være vanskelig å oppdage ved spesielle lysforhold. Vinduene har en alder som tilsier at punktering av vinduer kan forekomme. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i vinduenes generelle tilstand og bemerkede forhold.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Vinduene bør vedlikeholdes med skraping og maling for å hindre videre forringelse av treverket. På grunn av alder og værslitasje må det påregnes at enkelte vinduer kan få

punkterte glass eller behov for utskifting i nær fremtid. Manglende vedlikehold kan føre til råteskader, redusert isolasjonsevne og økte vedlikeholdskostnader.

Utvendig > Boddør til tilbygg.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Boddøren har utvendig alder og værslitasje. Noe sprekker i dørpanel. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder, tilstand og bemerkede forhold.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Døren trenger vedlikehold for å unngå at døren blir i dårligere stand og mister sin funksjonsevne.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Betongterrasse har noe løse skifer på gulv og malingsflass og grønske på rekkverk. Det er gjennomtrenging av fukt i betongdekke til rom under terrasse. Det kan tyde på at det er manglende membran, eller svikt i membran under skufer på gulv. Noe synlig rust på armeringsjern.
Treterrasse har et ødelagt terrassebord. Rekkverk på treterrasse har grønske og værslitasje.
Terrasser har valdeer og værslitasje.
Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold og for å belyse at terrasser trenger vedlikehold og oppgraderinger.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det bør utføres vedlikehold og utbedringer på begge terrassene. Løse skiferfliser bør festes eller skiftes ut, og rekkverket på betongterrassen bør rengjøres og males for å hindre videre forringelse. Fuktgjennomtrenging i betongdekket må undersøkes nærmere, og eventuell membran bør utbedres eller etableres for å unngå vannskader og rustdannelse på armeringsjern, som kan svekke konstruksjonen. Ødelagt terrassebord på treterrassen bør skiftes ut, og rekkverket bør rengjøres og overflatebehandles for å forlenge levetiden. Regelmessig vedlikehold og oppgradering er nødvendig for å redusere risiko for ytterligere skader og forringelse av terrassene.

Utvendig > Utvendige trapper
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Skiferbelagte trapper trenger noe vask og vedlikehold. Det kan forekomme skifer som er løse. Tretrapp ned til nedre del av eiendommen fremstår i dårlig stand.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Skiferbelagte trapper bør rengjøres og vedlikeholdes, og løse skiferheller må festes på nytt for å unngå risiko for fallulykker og ytterligere skader på trappen. Tretrappen til nedre del av eiendommen bør utbedres eller eventuelt skiftes ut, da dårlig stand kan føre til økt risiko for personskade og forverring av konstruksjonen.

Utvendig > Overbygget terrasse.
I fbm. terrasse er det en overbygget del. Overbygget del er påbegynt innredet men ikke ferdigstilt.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er råte på takbjelke til overbygg. Overbygget del er påbegynt innredet, men ikke ferdigstilt.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det bør foretas utskifting av takbjelke med råteskader for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for svekket bæreevne og følgeskader. Årsak til råte må lokaliseres og utbedres. Innredningsarbeidet bør ferdigstilles for å sikre at konstruksjonen er tett og beskyttet mot fukt, noe som vil redusere risikoen for ytterligere skader på bygget.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik:
· Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm. gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Måling av skjevheter i konstruksjonen. Det er målt ca. 13 mm. høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m, og ca. 22 mm. gjennom hele rommet i stue. Det er målt ca. 15 mm. høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m, og ca. 30 mm. gjennom hele rommet i tv stue. Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen. Målinger er foretatt med linjelaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Møbler og inventar er ikke flyttet ved måling eller visuell observasjon. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn til standarden krav til høydeavvik og planhet til gulv.
Konsekvens/tiltak
· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig
som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Innvendige dører
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Enkelte av dørene subber mot dørterskel eller slår mot karm. Enkelte dører slår ujevnt mot dørkarm.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Dører som går mot karm eller terskel bør justeres for å hindre skader på dørkarm og dørblad.

Innvendig > Kjeller.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Kjeller er uinnredet og mangler overflater.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det bør etableres nødvendige overflater dersom kjelleren skal benyttes til annet enn lager. Manglende overflater kan føre til økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og

redusert bruksmulighet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Boligens vannrør er av eldre dato og har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder og restlevetid på eldre vannrør.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Eldre vannrør vil alltid har større risiko for lekkasjer en nyere vannrør. Lekkasje på vannrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, og eventuelt skifte ut de gamle vannrørene.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Boligens avløpsrør er av eldre dato og har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder og restlevetid på eldre avløpsrør.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Eldre avløpsrør vil alltid har større risiko for lekkasjer en nyere avløpsrør. Lekkasje på avløpsrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, og event. skifte ut de gamle avløpsrørene.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
I boligen er det en 300L VV bereder.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
VV berederen er over 20 år og har oppbrukt mye av sin forventede levetid.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Anlegget fungerte ikke på befaringsdagen. Eier opplyser at det ikke kommer varmtvann fra samleskinne og ut på anlegget.
Konsekvens/tiltak
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og utbedring av anlegget for å sikre at vannbåren varme fungerer som forutsatt. Konsekvensen av manglende tiltak er redusert komfort, økte oppvarmingskostnader og risiko for ytterligere skader på anlegget.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det ble ikke registrert synlige avvik knyttet til fundamenteringen. Det bemerkes at det kun er deler av fundamenter som er synlige. Det meste av fundamenter er skjult under bakke og under gulv i boligen. Noe mindre skjevheter i gulv er bemerket. Tilstandsgrad TG:2 settes for å belyse risiko knyttet til konstruksjoner som ikke er synlige for inspeksjon.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak ansees nødvendig.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Utvendige vann og avløpsledninger er nedgravd og derfor ikke inspisert. TG:2 settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid. Det vil alltid knytte seg usikkerhet knyttet til bygningsdeler som ikke kan inspiseres. Dette med tanke på utførelse og tilstand, noe som kan påvirke bygningsdelens levetid.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres tilstandskontroll av utvendige vann- og avløpsledninger for å avklare alder og tilstand. Manglende informasjon medfører økt risiko for uforutsette skader, lekkasjer eller behov for utskifting av ledningene på kort varsel.

Tomteforhold > Septiktank
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Septiktanken er ikke inspisert, da det ikke var tilgang til tanken ved befaringen. Alder og tilstand er ukjent, noe som medfører usikkerhet og økt risiko for skjulte feil eller mangler. Tilstandsgrad 2 settes for å belyse risiko ved manglende inspeksjon av septikktanken.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det bør gjennomføres inspeksjon og innhentes dokumentasjon på alder og tilstand for septiktanken. Manglende informasjon medfører usikkerhet og økt risiko for skjulte feil eller mangler, som kan føre til funksjonssvikt eller lekkasjer med påfølgende skade på eiendom og miljø.

Tomteforhold > Andre tomteforhold
Det er noe byggematrealer og trevirke som ligger rundt

på eiendommen.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Lagrede bygningsmaterialer virker noe rotete.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Byggematerialer og trevirke bør fjernes og området ryddes opp for å redusere risikoen for skader, spesielt for barn som ferdes på eiendommen.

Spesialrom > Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Badstuen har noe aldersslitasje. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan omkringliggende konstruksjon er bygget opp, noe som medfører usikkerhet om utførelse og materialvalg. Tilstandsgrad TG2 settes for å belyse risiko knyttet til lukket konstruksjon og badstuens generelle tilstand.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det bør innhentes dokumentasjon på oppbygging og materialvalg i omkringliggende konstruksjon for å redusere usikkerhet om utførelsen. Aldersslitasje bør vurderes nærmere, og eventuelle nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å unngå økt risiko for skader på konstruksjonen, som følge av feil utførelse eller materialbruk. Badstuen er ikke funksjonstestet.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
· Det er avvik:
Det er registrert bruksslitasje på kjøkkeninnredningen, samt slakke hengsler på enkelte skapdører. TG:2 settes med bakgrunn i rommet generelle tilstand og alder.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det bør gjennomføres justering eller utskifting av slakke hengsler for å sikre god funksjon på skapdører. Bruksslitasje på kjøkkeninnredningen medfører hovedsakelig estetiske konsekvenser, men kan på sikt føre til redusert funksjonalitet dersom slitasjen forverres.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Ventilatoren er av eldre dato og har noe bruksslitasje. For øvrig fungerer den tilfredsstillende.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Ventilatoren bør vurderes byttet da den er av eldre dato og har synlig bruksslitasje. Dersom ventilatoren ikke byttes, kan det oppstå redusert funksjon eller driftsstans, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader i kjøkkenet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig > Dører
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Dør til tilbygg har knust glassrute. Døren er ikke fullstendig innpusset i murfasade. Døren har skader nederst på dørpanel.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Døren fremstår i dårlig stand og bør skiftes.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Betongtrapp i hage.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Betongtrappen har løse skifer og fremstår i dårlig stand.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Trappen bør oppgraderes og løse skifer bør festes. Løse skifer kan føre til at personer kan skli når de tråkker på løse skifer.
Kostnadsestimat: Under 20 000.

Utvendig > Langsgående gangvei
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er ikke rekkverk på gangveien.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Rekkverk bør monteres på gangveien for å ivareta personsikkerheten. Manglende rekkverk medfører risiko for fallulykker.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell
Vurdering av avvik:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Badet er mer en 25 år. Dvs. at badet og underliggende membran og fuktsikring har oppbrukt sin forventede levetid. Badet er i daglig bruk. TG:3 settes med bakgrunn i rommets generelle tilstand og/eller forventet levetid for rommets overflater og underliggende membran.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Badet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av overflater, membran og fuktsikring, for å sikre at rommet oppfyller dagens krav til fuktsikring. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygget.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig > Lekestue.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Bygg eller bygningsdeler som ikke er inspisert og vurdert vil alltid ha en risiko for at det kan forekomme avvik som ikke er avdettekt.

Elektrisk anlegg:
Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes

fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Svar: 1995

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Svar: Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Svar: Ukjent.
Lagt opp taklampe i stue.

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Svar: Ja.
Bryter i gang mangler deksel. Det er løse ledninger i kjeller.
Åpne koblingsbokser og løse ledninger utgjør en sikkerhetsrisiko, da det øker faren for berøring av spenningsførende deler, kortslutning og varmgang. Dette kan føre til elektrisk støt, brannfare og driftsforstyrrelser i det elektriske anlegget. Forholdet er ikke i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav og bør utbedres. Det anbefales å få boligens elektriske anlegg sjekket av autorisert innstallatør. Eldre elektriske anlegg anbefales kontrollert av en autorisert installatør fordi slitasje, utdaterte løsninger og tidligere ukyndige endringer kan føre til redusert sikkerhet. Over tid kan isolasjon bli svekket, komponenter kan bli overbelastet, og anlegget er ofte ikke tilpasset dagens strømforbruk. En faglig kontroll bidrar til å avdekke feil og mangler som kan medføre brannfare eller elektrisk støt, og sikrer at anlegget oppfyller gjeldende krav til elsikkerhet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet
- I boligen er det to stk. pipe. En pipe er av teglstein og en av lettklinkerellementer. Til pipen er det to stk. plassbyggde peiser i peisestue og en lukket peisovn i gang.
- Vannbåren gulvvarme med varmepumpe.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 11 567,-pr. 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring ikke oppgitt av selger.
- Kabel-tv/internett ikke oppgitt av selger.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 831 924,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 327 694,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 572 kvm (Eiertomt)
Boligen er fundamentert på fjell. Boligen er bygget på en fjelltomt. Vann dreneres naturlig bort fra boligen via omkringliggende terreng der hvor fallforhold faller bort fra boligen. Boligen er fundamentert med støpt plate. Terrenget rundt boligen er kupert og lett skrånet.

Adkomst
Eiendommen har direkte tilkomst fra Rakkeveien.

Radonmåling
Selger opplyser at det er gjort radonmåling, og at verdiene ligger under anbefalt verdi. Megler har ikke sett dokumentasjon på dette.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et område med spredt bebyggelse, bestående av fritidsboliger og boliger. Boligen ligger med vidsynt utsikt ut over havet mot Rakke.

Bebyggelse
Boligen ligger på Rakke i et tradisjonelt hytteområde, mens eiendommen er omgjort til helårsbolig. Spredt boligbebyggelse og campingplass med badestrand rett i nærheten.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass: Kysthospitalet 9 min. å gå - Linje 01, 04, 206 - 0.8 km
Nærmeste togstasjon: Larvik stasjon 15 min. med bil - Linje RE11, RX11 - 9.9 km
Nærmeste flyplass: Sandefjord lufthavn Torp - 31 min

Skoler og barnehager
Grevle barnehage (1-5 år) 11 min. å gå. - 1 km
Solstad barnehage (1-5 år) 8 min. med bil. - 4.5 km
Sjøparken Kanvas-barnehage 8 min. med bil. - 4.8 km
Stavern skole (1-7 kl.) 4 min. med bil. - 2.5 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min. med bil. - 3.5 km
Thor Heyerdahl videregående skole 20 min. med bil. - 11.6 km
Sandefjord videregående skole 29 min. med bil. - 25.4 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Det foreligger tegninger stemplet av Larvik bygningsråd 08.03.1993. Enebolig godkjent i 1969 210kvm. Tilbygg på 43 kvm godkjent i 1993. Tilbygg på 21 kvm godkjent i 2001. Ombygging/bruksendring fra tillegsdel til hoveddel godkjent i 2016.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse /ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Offentlig vann.

Vei:
Kommunal vei ned til snuplassen ved boligen. I plankartet fra kommunen er adkomsten til eiendommen tegnet inn fra traktorveien som fører til hyttene sydvest for eiendommen. I praksis er adkomsten ved snuplassen i dag, det er ikke avklart hva som er riktig.

Avløp:
Privat avløp til privat septikanlegg.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommuneplaner
Id 202401
Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.12.2025
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer Delareal 5 497 m2
KPAngittHensyn Hensyn landbruk

KPHensynsonenavnH510_1
Delareal 1 424 m2
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 140 m2
BestemmelseOmrådenavnLNF-F
KPBestemmelseHjemmel spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse
Delareal 5 572 m2
KPAngittHensyn Hensyn landskap
KPHensynsonenavnH550_1
Delareal 4 148 m2
Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Kommunedelplaner
Id 202401
Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.12.2025
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer Delareal 4 148 m2
Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Delareal 1 424 m2
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 5 497 m2
KPAngittHensyn Hensyn landbruk
KPHensynsonenavnH510_1
Delareal 5 572 m2
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570_Raugland-Fuglevik
Delareal 140 m2
BestemmelseOmrådenavnLNF-F
KPBestemmelseHjemmel spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

Bebyggelsesplaner
Id 1993.01.01
Navn Grevle - Rakkestuene
Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 19.01.1993
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/242/1993.01.01_Bestemmelser_646.pdf
Delarealer Delareal 341 m2
Formål Felles avkjørsel
Delareal 1 424 m2
Formål Fritidsbebyggelse
Delareal 3 538 m2
Formål Felles grøntareal

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)
Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3909/4039/21:
16.06.1939 - Dokumentnr: 1177 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

29.03.1940 - Dokumentnr: 443 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

05.04.1944 - Dokumentnr: 524 - Urådighet
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV EIENDOM
Overført fra: Knr:0709 Gnr:4039 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1944 - Dokumentnr: 524 - Erklæring/avtale
Forbud mot næringsvirksomhet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0709 Gnr:4039 Bnr:23

20.09.1967 - Dokumentnr: 3944 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:4039 Bnr:38
Overført fra: Knr:0709 Gnr:4039 Bnr:23

20.09.1967 - Dokumentnr: 3945 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:4039 Bnr:39
Overført fra: Knr:0709 Gnr:4039 Bnr:23

31.12.1993 - Dokumentnr: 9128 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:4039 Bnr:51

01.06.1939 - Dokumentnr: 1010 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:4039 Bnr:2

24.09.1993 - Dokumentnr: 6265 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0709 Gnr:4039 Bnr:23

11.11.1993 - Dokumentnr: 7810 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3909 Gnr:4039 Bnr:51

01.01.2018 - Dokumentnr: 209696 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:4039 Bnr:21

01.01.2020 - Dokumentnr: 506695 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:4039 Bnr:21

01.01.2024 - Dokumentnr: 283429 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:4039 Bnr:21

16.06.1939 - Dokumentnr: 1177 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4039 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4039 Bnr:67
Bestemmelse om strandlinje
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.1940 - Dokumentnr: 443 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4039 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4039 Bnr:67
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om strandlinje
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1944 - Dokumentnr: 524 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4039 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4039 Bnr:67
Bestemmelse om strandlinje
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0709 Gnr:4039 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det

samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av

budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 147 000,-

Utlegg:
Tilstandsrapport kr. 19 000,-

Samlet skal selger betale kr. 166 000,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 2 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. juni 2026

Ansvarlig megler
Per Arne Sølyst, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95066810

Megler
Mathias Sørensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40631942

Megler 2
Per Arne Sølyst, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95066810

Meglerforetaket
Nordvik Larvik
Kongegata 26
3256 LARVIK
Juridisk navn: Eiendomsmegler Henriksen & Sølyst AS
Org. nr.: 823761902

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Rakkeveien 122

Nabolaget Torsrød/Fredriksvern - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Stavern skole (1-7 kl.) 187 elever, 11 klasser	**4 min** 2.5 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 213 elever, 10 klasser	**6 min** 3.5 km
Thor Heyerdahl videregående sk... 1620 elever	**20 min** 11.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	**29 min** 25.4 km

Offentlig transport

Kysthospitalet Linje 01, 04, 206	**9 min** 0.8 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	**15 min** 9.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	**31 min**

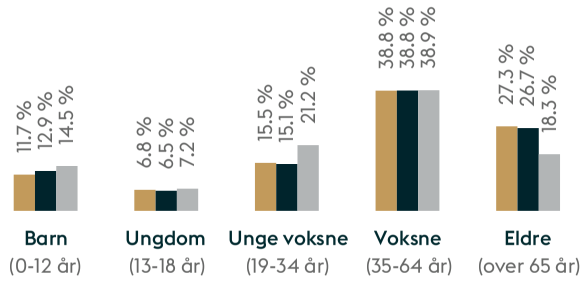
Barnehager

Grevle barnehage (1-5 år) 79 barn	**11 min** 1 km
Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	**8 min** 4.5 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-... 75 barn	**8 min** 4.8 km

Dagligvare

Meny Stavern	**5 min**
Coop Extra Stavern	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torsrød/Fredriksvern	1 164	642
Stavern	5 976	3 065
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Presteløkka Ballbane	12 min
Kaken idrettsanlegg	17 min
Mudo Stavern	8 min
Family Sports Club Langestrand	14 min

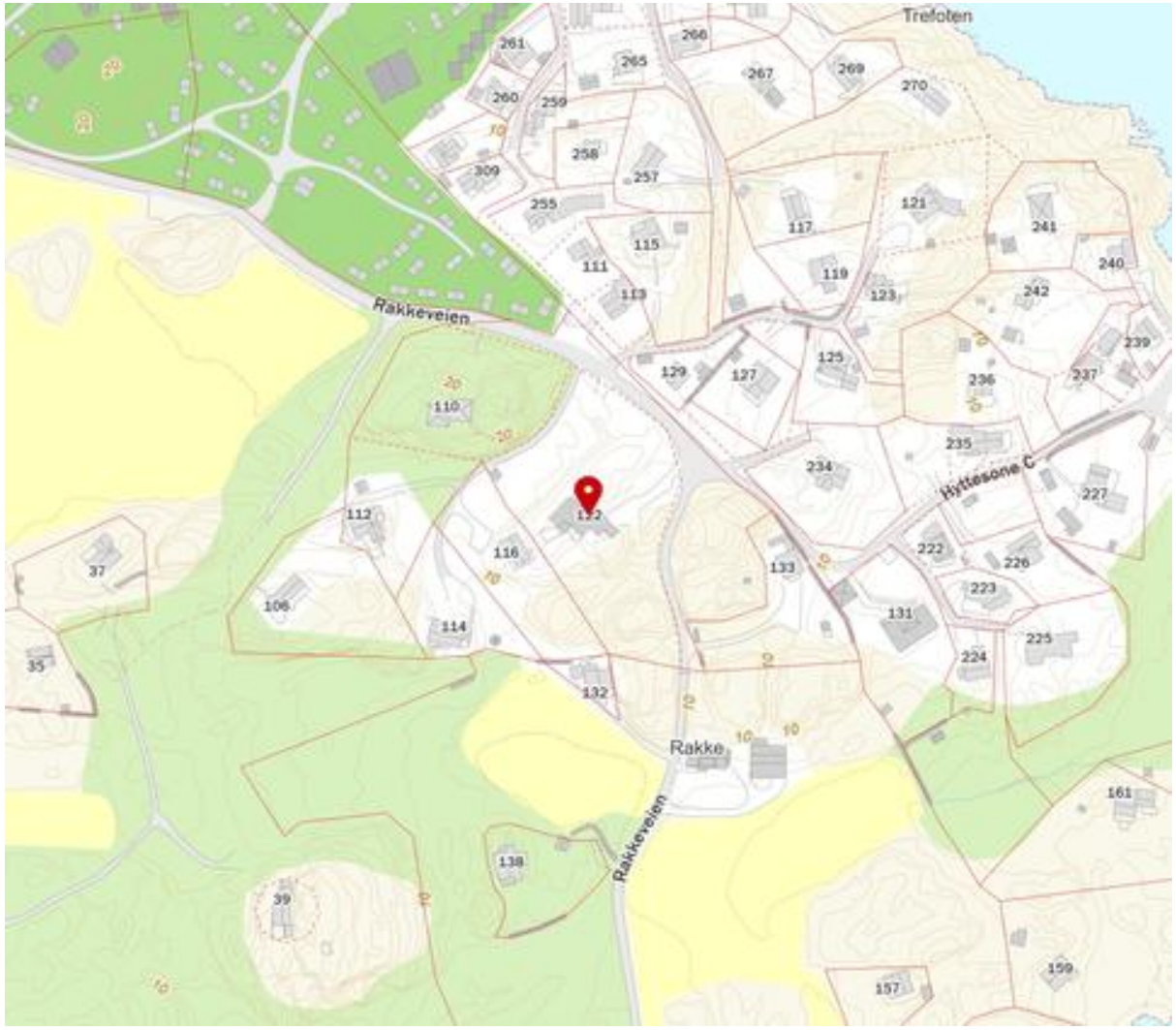
«Det er et fint område for eldre»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Rakkeveien 122, 3294 STAVERN
LARVIK kommune
gnr. 4039, bnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20641-1774 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** DP1708

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thorbjørn Andersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk, og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Vi besitter solid fagkunnskap, og har lang erfaring i bransjen.

Takstmann Thorbjørn Andersen har 30 års erfaring i byggebransjen. Er utdannet Tømrer, Byggmester, Takstingeniør og fagskoleingeniør bygg.
Har sertifikat for tilstandsanalyse bolig, verditaksering og reklamasjonsrapporter.

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
thorbjorn@tatakst.no
990 47 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig idyllisk beliggende på Rakke utenfor Stavern sentrum.
Boligen ligger i et område med spredt hyttebebyggelse og campingplass.
Boligen er opprinnelig bygget som hytte i 1937, og sener omgjort til bolig ca 1990. Boligen ble også tilbygget va 2005.

Boligen har opp igjennom årene gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er av eldre dato eller fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler.
Det må regnes med at eldre bygningsdeler har noe avvik som følge av alder og slitasje. Fremtidige eiere må regne med at det vil komme behov for utskifting av eldre bygningsdeler.
Bygningsdeler som i rapporten er gitt tilstandsgrad TG:2 kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Tilstandsgrad TG:3 brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks.

.

Enebolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med sveiset pappbelegg.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Hovedkonstruksjon er av isoblokker. Opprinnelig vegg er av teglsteinskonstruksjoner.
Enkelte innvendige vegger er av bindingsverk.
Utvendig har boligen pussede murfasader og liggende trekledning.

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har inspeksjonsmulighet fra utvendig luker i gavel.
Det er betongdekke i deler av etasjeskiller opp mot kaldt loft.
Takkonstruksjonen takkonstruksjonen opplyses å være bygget ca 1995.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er utvedig beslått med alu. beslag
Vinduene er antagelig fra 1995.

Til boligen er det to stk. hvitmalte isolerte inngangsdører.

I boligen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt Døren er utvendig beslått med alu. beslag.

Til tilbygget del er det en enkel boddør med utvendig trepanel.

Til boligen er det en 23 m2 skiferbelagt betongterrasse og en 30 m2 treterrasse.
Betongterrasse har skifer på gulv og rekkverk av pusset mur.
Treterrasse har beiset terrassegulv og rekkverk med spiler. På terrassen er det en vedfyrt badestamp.
I fbm. terrasse er det en overbygget del. Overbygget del er påbegynt innredet men ikke ferdigstilt.

Til boligen er det i hage en skiferbelagt betongtrapp.

På eiendommen er det utvendig tilrettelagt med trapper.

På eiendommen er det en 5,5 m2 lekestue bygget i lette trekonstruksjoner
Lekestuen har noe råte og alderslitasje.

INNVENDIG Gå til side

Boligens innvendige overflater består av fliser og heltre gulv. Malte murvegger og trepanel på vegg og beiset panel i tak.
Innvendige overflater er av noe eldre dato, men fremstår med normal bruksslitasje.

Boligen har betonggulv som etasjeskiller.

I boligen er det to stk. piper.
En pipe er av teglstein og en av lettklinkerellementer.
Til pipen er det to stk. plassbyggde peiser i peisestue og en lukket peisovn i gang.

Boligens innvendige dører er av type heltre speildører.

Det er kjeller under en liten del av boligen. Kjelleren har tilkomst fra utvendige dører. Det er ikke tilkomst til kjeller fra hovedbolig.
Kjelleren fremstår som en uinnredet grovkjeller. Kjelleren var på befaringen brukt som lager.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad og toalett med tilkomst fra gang.
I rommet er det dobbel vaskeservant i innredning, badekar, dusjnisje og gulvmontert wc.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og mekanisk ventilasjon over wc.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og beiset panel i tak.

Beskrivelse av eiendommen

Det er tilkomst til badstue på badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med tilkomst fra gang.
Kjøkkeninnredning med heltre speilfronter, stein benkeplate, stål oppvaskkum og frittstående hvitevarer.
Det er mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast.
Vannrør er fra ca 1990.

Boligen er ventilert med lufteventiler.
Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.

I boligen er det en varmepumpe som forsyner boligen med varmtvann til gulvvarme og varmtvann til forbruk.

I boligen er det en 300L VV bereder. Berederen er av eldre dato.

Det er vannbåren gulvvarme i det meste av boligen. Anlegge forsynes med varmtvann fra varmepumpe.

Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vannbåren gulvvarme med varmepumpe.
Vedfyring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er fundamentert på fjell.

Boligen er bygget på en fjelltomt. Det observeres ingen drenssystemer rundt boligen.
Vann dreneres naturlig bort fra boligen via omkringliggende terreng der hvor fallforhold faller bort fra boligen.

Boligen er fundamentert med støpt plate.

Terrenget rundt boligen er kupert og lett skrånet.

Utvendige avløpsrør er av plast Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Boligen har avløp til septikktank. Alder og utførelse av septikktank er ikke kjent.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

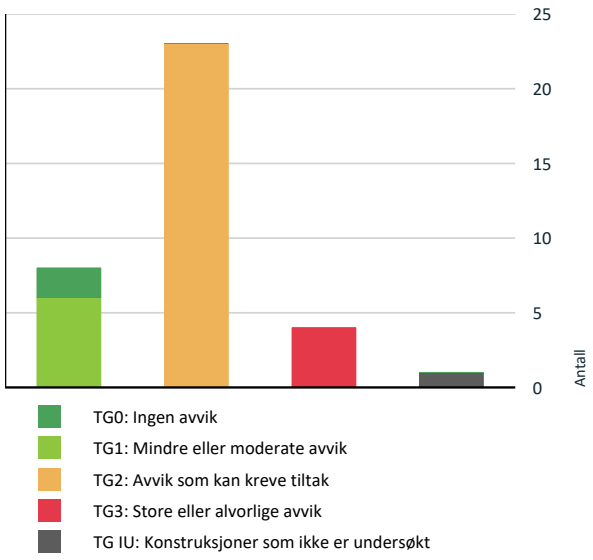
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Dagens planløsning stemmer ikke med byggemeldte tegninger. Det kan være omsøkte tiltak som ikke er blitt utført.

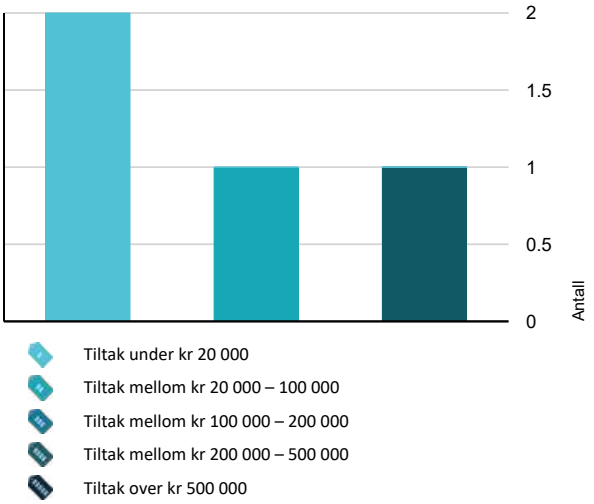
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Betongtrapp i hage.	Gå til side
Utvendig > Langsgående gangvei.	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Lekestue.	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Boddør til tilbygg.	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Overbygget terrasse.	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Kjeller.	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Andre tomteforhold**	Gå til side
!	**Spesialrom > Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1937

Kommentar
Ombygget til bolig ca 1990

Standard
Boligen holder normal standard.

Vedlikehold
Boligen har etterslap av utvendig vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1969	Enebolig	Godkjent som enebolig
1993	Tilbygget	Tilbygg
2001	Tilbygg	Tilbygg
2016	Bruksendring	Bruksendret deler av boligen fra tileggsdel til hoveddel. Brukstillatelse foreligger ikke.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med sveiset pappbelegg.

Taktekkingen (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra takfot med stige, vurderingen vil naturlig være begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det mangler noe beslag på enkelte plasser.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør monteres manglende beslag for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.
Konsekvensen av manglende beslag er økt risiko for fukt- og vannskader i takkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Taktekking



Manglende beslag på vindskie.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler beslag på enkelte plasser. Ved takvindyer på tilbygget del fører manglende beslag og takrenne til at vann renner ned over murvegg og skaper grønske og pussavskalling.
Det mangler takfotbeslag ned i takrenne på rilbygget del.

Taknedløp er ufagmessig montert og med plastrør på tilbygg mot sør.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør monteres manglende beslag og takfotbeslag for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.

Taknedløp bør monteres fagmessig, og plastrør bør vurderes byttet ut med egnet materiale for å unngå lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.

Manglende eller feilmonterte beslag og nedløp kan føre til fuktskader på fasade og grunnmur, samt redusert levetid på bygningsdeler.



Manglende beslag ned i takrenne ved takfort.



Ufagmessig takrenne med plastrør.



Vegg med grønske og pussavskalling

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hovedkonstruksjon er av isoblokker. Opprinnelig vegg er av teglsteinskonstruksjoner.
Enkelte innvendige vegger er av bindingsverk.

Utvendig har boligen pussede murfasader og liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendige murfasader har grønske, puss og malingsavskalling.
Det er noe uferdig utførelse utvendig på tilbygg.
Det er noe riss i murfasader på enkelte plasser.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør utføres rengjøring og overflatebehandling av murfasadene for å fjerne grønske og hindre videre avskalling av puss og maling. Manglende overflatebeskyttelse av murfasader fører til økt fuktinntrengning, frostskader, saltutslag, nedbrytning av mørtel og biologisk vekst, noe som samlet gir redusert levetid og større vedlikeholdsbehov.

Uferdig utførelse på tilbygg bør ferdigstilles for å sikre konstruksjonens beskyttelse mot fukt og skader.

Riss i murfasadene bør følges med på over tid. Dette for å se utvikkling, og om konstruksjonen er i bevegelse. Om riss blir til sprekker bør tiltak iverksettes.



Riss i murvegg.



Riss i murvegg



Fasade med grønske.



Uferdig fasade.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har inspeksjonsmulighet fra utvendig luker i gavel.
Det er betongdekke i deler av etasjeskiller opp mot kaldt loft.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen takkonstruksjonen opplyses å være bygget ca 1995.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft.

Loftet er innspisert fra luke. Dette medfører at ikke hele konstruksjonen er inspisert. Dette fordi loftet er for litet for tilkomst for inspeksjon og/eller det ikke er gangbart gulv på loft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende dampsperre øker risikoen for fuktskader og soppdannelse, noe som kan redusere konstruksjonens levetid og føre til behov for kostbare utbedringer.
Ved renovering eller oppussing av boligen anbefales det å etablere dampsperre på varm side av konstruksjonen.

Begrenset eller manglende inspeksjon av loftet utgjør en risiko for at avvik i konstruksjonen ikke er oppdaget.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.
Vinduene er utvedig beslått med alu. beslag
Vinduene er antagelig fra 1995

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduene har utvendig malingsavskalling og alder og værslitasje.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Punkterte vinduer kan være vanskelig å oppdage ved spesielle lysforhold. Vinduene har en alder som tilsier at punktering av vinduer kan forekomme.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i vinduenes generelle tilstand og bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduene bør vedlikeholdes med skraping og maling for å hindre videre forringelse av treverket.

På grunn av alder og værslitasje må det påregnes at enkelte vinduer kan få punkterte glass eller behov for utskifting i nær fremtid.

Manglende vedlikehold kan føre til råteskader, redusert isolasjonsevne og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Terrassedør.

Beskrivelse

I boligen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt Døren er utvendig beslått med alu. beslag.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

TG 3 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Til boligen er det to stk. hvitmalte isolerte inngangsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør til tilbygg har knust glassrute.
Døren er ikke fulstendig innpusset i murfasade.
Døren har skader nederst på dørpanel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren fremstår i dårlig stand og bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Boddør til tilbygg.

Beskrivelse

Til tilbygget del er det en enkel boddør med utvendig trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boddøren har utvendig alder og værslitasje. Noe sprekker i dørpanel.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder, tilstand og bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren trenger vedlikehold for å unngå at døren blir i dårligere stand og mister sin funksjonsevne.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Til boligen er det en 23 m2 skiferbelagt betongterrasse og en 30 m2 treterrasse.

Betongterrasse har skifer på gulv og rekkverk av pusset mur.
Treterrasse har beiset terrassegulv og rekkverk med spiler. På terrassen er det en vedfyrt badestamp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Betongterrasse har noe løse skifer på gulv og malingsflass og grønske på rekkverk.
Det er gjennomtrenging av fukt i betongdekke til rom under terrasse. Det kan tyde på at det er manglende membran, eller svikt i membran under skufer på gulv. Noe synlig rust på armeringsjern.

Treterrasse har et ødelagt terrassebord.
Rekkverk på treterrasse har grønske og værslitasje.

Terrasser har valdeer og værslitasje.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold og for å belyse at terrasser trenger vedlikehold og oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedringer på begge terrassene.

Løse skiferfliser bør festes eller skiftes ut, og rekkverket på betongterrassen bør rengjøres og males for å hindre videre forringelse.

Fuktgjennomtrenging i betongdekket må undersøkes nærmere, og eventuell membran bør utbedres eller etableres for å unngå vannskader og rustdannelse på armeringsjern, som kan svekke konstruksjonen.

Ødelagt terrassebord på treterrassen bør skiftes ut, og rekkverket bør rengjøres og overflatebehandles for å forlenge levetiden.

Regelmessig vedlikehold og oppgradering er nødvendig for å redusere risiko for ytterligere skader og forringelse av terrassene.


Rust på armeringsjern


Treterrasse.


Manglende terrassebord på treterrasse.


Betongterrasse.

TG 3 Betongtrapp i hage.

Beskrivelse

Til boligen er det i hage en skiferbelagt betongtrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betongtrappen har løse skifer og fremstår i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappen bør oppgraderes og løse skifer bør festes.
Løse skifer kan føre til ar personer kan skli når de tråkker på løse skifer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Betongtrapp i hage.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

På eiendommen er det utvendig tilrettelagt med trapper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skiferbelagte trapper trenger noe vask og vedlikehold. Det kan forekomme skifer som er løse.

Tretrapp ned til nedre del av eiendommen fremstår i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skiferbelagte trapper bør rengjøres og vedlikeholdes, og løse skiferheller må festes på nytt for å unngå risiko for fallulykker og ytterligere skader på trappen.

Tretrappen til nedre del av eiendommen bør utbedres eller eventuelt skiftes ut, da dårlig stand kan føre til økt risiko for personskade og forverring av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Trapp til inngangsparti.



Betongtrapp til terrasser.



Trapp med løse skiferheller.



Tretrapp til nedre del av hagen

TG 2 Overbygget terrasse.

Beskrivelse

I fbm. terrasse er det en overbygget del.
Overbygget del er påbegynt innredet men ikke ferdigstilt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er råte på takbjelke til pverbygg.

Overbygget del er påbegynt innredet, men ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør foretas utskifting av takbjelke med råteskader for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for svekket bæreevne og følgeskader. Årsak til råte må lokaliseres og utbedres.

Innredningsarbeidet bør ferdigstilles for å sikre at konstruksjonen er tett og beskyttet mot fukt, noe som vil redusere risikoen for ytterligere skader på bygget.



Overbygget terrasse.



Råte på bjelker til overbygg.

Tilstandsrapport

TG IU Lekestue.

Beskrivelse

På eiendommen er det en 5,5 m2 lekestue bygget i lette trekonstruksjoner
Lekestuen har noe råte og alderslitasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.
Bygg eller bygningsdeler som ikke er inspisert og vurdert vil altid ha en risiko for at det kan forekomme avvik som ikke er avdettekt.



TG 3 Langsgående gangvei.

Beskrivelse

På nordsiden av boligen er det en langsgående gangvei i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke rekkverk på gangveien.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk bør monteres på gangveien for å ivareta personsikkerheten.
Manglende rekkverk medfører risiko for fallulykker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Langsgående gangvei uten rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av fliser og heltre gulv. Malte murvegger og trepanel på vegg og beiset panel i tak.
Innvendige overflater er av noe eldre dato, men fremstår med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har betonggulv som etasjeskiller

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling av skjevheter i konstruksjonen.
Det er målt ca 13 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca. 22 mm gjennom hele rommet i stue.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca. 30 mm gjennom hele rommet i tv stue.

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen.
Målinger er foretatt med linjelaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Møbler og inventar er ikke flyttet ved måling eller visuell observasjon.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn til standarden krav til høydeavvik og planhet til gulv.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

I boligen er det to stk. pipe.
En pipe er av teglstein og en av lettklinkerellementer.
Til pipen er det to stk. plassbyggde peiser i peisestue og en lukket peisovn i gang.



Lukket vedovn med kleberstein



Plassbygget peis i stue.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligens innvendige dører er av type heltre speildører

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte av dørene subber mot dørterskel eller slår mot karm. Enkelte dører slår ujevnt mpt dørkarm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dører som går mot karm eller terskel bør justeres for å hindre skader på dørkarm og dørblad.

Tilstandsrapport

TG 2 Kjeller.

Beskrivelse

Det er kjeller under en liten del av boligen. Kjelleren har tilkomst fra utvendige dører. Det er ikke tilkomst til kjeller fra hovedbolig.
Kjelleren fremstår som en uinnredet grovkjeller. Kjelleren var på befaringen brukt som lager.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjelleren er uinnredet og mangler overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres nødvendige overflater dersom kjelleren skal benyttes til annet enn lager. Manglende overflater kan føre til økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og redusert bruksmulighet.





VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad og toalett med tilkomst fra gang.
I rommet er det dobbel vaskeservant i innredning, badekar, dusjnisje og gulvmontert wc.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og mekanisk ventilasjon over wc.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og beiset panel i tak.

Det er tilkomst til badstue på badet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er mer en 25 år. Dvs. at badet og underliggende membran og fuktsikring har oppbrukt sin forventede levetid.
Badet er i daglig bruk. TG:3 settes med bakgrunn i rommets generelle tilstand og/eller forventet levetid for rommets overflater og underliggende membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av overflater, membran og fuktsikring, for å sikre at rommet oppfyller dagens krav til fuktsikring.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Dette fordi vegger i rommet vender mot murvegger.

Det er foretatt fuktmåling på overflater i rommet uten at det ble registrert avvik eller indikasjoner på avvik som fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Manglende hulltaking vil alltid utgjøre en risiko for at det kan forekomme fukt i lukkede konstruksjoner. Fuktmåling på overflater vil gi en indikasjon men ikke et eksakt.

Tilstandsgrad TG:0 er satt med bakgrunn i at det ikke er målt fukt ved fuktmåling på overflater i våtsone.



Fuktmåling gulv i dusjnisje.



Fuktmåling vegg i dusjnisje.



Referansepunkt gulv.



Referansepunkt vegg

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med tilkomst fra gang.
Kjøkkeninnredning med heltre speilfronter, stein benkeplate, stål oppvaskkum og frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bruksslitasje på kjøkkeninnredningen, samt slakke hengsler på enkelte skapdører.

TG:2 settes med bakgrunn i rommet generelle tilstand og alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres justering eller utskifting av slakke hengsler for å sikre god funksjon på skapdører.

Bruksslitasje på kjøkkeninnredningen medfører hovedsakelig estetiske konsekvenser, men kan på sikt føre til redusert funksjonalitet dersom slitasjen forverres.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilator over platetopp

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilatoren er av eldre dato og har noe bruksslitasje. For øvrig fungerer den tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilatoren bør vurderes byttet da den er av eldre dato og har synlig bruksslitasje.
Dersom ventilatoren ikke byttes, kan det oppstå redusert funksjon eller driftsstans, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader i kjøkkenet.

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

I boligen er det en vedfyrt badstue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Badstuen har noe aldersslitasje.

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan omkringliggende konstruksjon er bygget opp, noe som medfører usikkerhet om utførelse og materialvalg.

Tilstandsgrad TG2 settes for å belyse risiko knyttet til lukket konstruksjon og badstuens generelle tilstand.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på oppbygging og materialvalg i omkringliggende konstruksjon for å redusere usikkerhet om utførelsen.
Aldersslitasje bør vurderes nærmere, og eventuelle nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å unngå økt risiko for skader på konstruksjonen, som følge av feil utførelse eller materialbruk.

Badstuen er ikke funkejonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør i kobber.
Vannrør er fra ca 1990.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Boligens vannrør er av eldre dato og har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder og restlevetid på eldre vannrør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre vannrør vil alltid har større risiko for lekkasjer en nyere vannrør. Lekkasje på vannrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, og event skifte ut de gamle vannrørene.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast.
Avløpsrør er fra ca 1990.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Boligens avløpsrør er av eldre dato og har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder og restlevetid på eldre avløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre avløpsrør vil alltid har større risiko for lekkasjer en nyere avløpsrør. Lekkasje på avløpsrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, og event skifte ut de gamle avløpsrørene.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert med lufteventiler.
Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

I boligen er det en varmepumpe som forsyner boligen med varmtvann til gulvvarme og varmtvann til forbruk.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

I boligen er det en 300L VV bereder.

Tilstandsrapport

Berederen er av eldre dato

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VV berederen er over 20 år og har oppbrukt mye av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme i det meste av boligen. Anlegge forsynes med varmtvann fra varmepumpe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Anlegget fungerte ikke på befaringsdagen. Eier opplyser at det ikke kommer varmtvann fra samleskinne og ut på anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og utbedring av anlegget for å sikre at vannbåren varme fungerer som forutsatt.

Konsekvensen av manglende tiltak er redusert komfort, økte oppvarmingskostnader og risiko for ytterligere skader på anlegget.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vannbåren gulvvarme med varmepumpe.
Vedfyring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1995

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Lagt opp taklampe i stue.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Bryter i gang mangler deksel.
    Det er løse ledninger i kjeller.

    Åpne koblingsbokser og løse ledninger utgjør en sikkerhetsrisiko, da det øker faren for berøring av spenningsførende deler, kortslutning og varmgang. Dette kan føre til elektrisk støt, brannfare og driftsforstyrrelser i det elektriske anlegget. Forholdet er ikke i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav og bør utbedres.

    Det anbefales å få boligens elektriske anlegg sjekket av autorisert innstallatør.

    Eldre elektriske anlegg anbefales kontrollert av en autorisert installatør fordi slitasje, utdaterte løsninger og tidligere ukyndige endringer kan føre til redusert sikkerhet. Over tid kan isolasjon bli svekket, komponenter kan bli overbelastet, og anlegget er ofte ikke tilpasset dagens strømforbruk. En faglig kontroll bidrar til å avdekke feil og mangler som kan medføre brannfare eller elektrisk støt, og sikrer at anlegget oppfyller gjeldende krav til elsikkerhet.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Bryter i gang mangler deksel.



Løse ledninger

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er bygget på en fjelltomt. Det observeres ingen drenssystemer rundt boligen.
Vann dreneres naturlig bort fra boligen via omkringliggende terreng der hvor fallforhold faller bort fra boligen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med støpt plate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlige avvik knyttet til fundamenteringen.
Det bemerkes at det kun er deler av fundamenter som er synlige. Det meste av fundamenter er skjult under bakke og under gulv i boligen. Noe mindre skjevheter i gulv er bemerket.

Tilstandsgrad TG:2 settes for å belyse risiko knyttet til konstruksjoner som ikke er synlige for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees nødvendig

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er kupert og lett skrånet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utvendige vann og avløpsledninger er nedgravd og derfor ikke inspisert. TG:2 settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid.
Det vil altid knytte seg usikkerhet knyttet til bygningsdeler som ikke kan inspiseres. Dette med tanke på utførelse og tilstand, noe som kan påvirke bygningsdelens levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres tilstandskontroll av utvendige vann- og avløpsledninger for å avklare alder og tilstand.
Manglende informasjon medfører økt risiko for uforutsette skader, lekkasjer eller behov for utskifting av ledningene på kort varsel.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Boligen har avløp til septikktank.
Alder og utførelse av septikktank er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Septiktanken er ikke inspisert, da det ikke var tilgang til tanken ved befaringen. Alder og tilstand er ukjent, noe som medfører usikkerhet og økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Tilstandsgrad 2 settes for å belyse risiko ved manglende inspeksjon av septikktanken.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres inspeksjon og innhentes dokumentasjon på alder og tilstand for septiktanken.
Manglende informasjon medfører usikkerhet og økt risiko for skjulte feil eller mangler, som kan føre til funksjonssvikt eller lekkasjer med påfølgende skade på eiendom og miljø.

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det er noe byggematrealer og trevirke som ligger rundt på eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Lagrede bygningsmatrealer virker noe rotete.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Byggematerialer og trevirke bør fjernes og området ryddes opp for å redusere risikoen for skader, spesielt for barn som ferdes på eiendommen.

Tilstandsrapport



Materialer som er lagret på eiendommen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Rekkverk på terrasse.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde terrasse 83 cm Dagens krav til rekkverk på terrasser er 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	120			120		2	122
Kjeller		33		33			33
SUM	**120**	**33**				**2**	**155**
SUM BRA	**153**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bad, badstue, kjøkken, gang 2, soverom, soverom 2, stue, soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romfordeling.

1. etg.
Peisestue 22,3 m2
Spisestue 9 m2
Peisestue 11 m2
Entre 2,9 m2
Gang 9,6 m2
Tv stue 17,5 m2
Kjøkken 11,1 m2
Bad 10 m2
Badstue 3,3 m2
Soverom 7 m2.
Soverom 5 m2
Soverom 12,5 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Dagens planløsning stemmer ikke med byggemeldte tegninger. Det kan være omsøkte tiltak som ikke er blitt utført.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
	Bjørn Melleby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4039	21		0	5572.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rakkeveien 122

Hjemmelshaver
Melleby Bjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et område med spredt bebyggelse, bestående av campingvogner og fritidsboliger.
Boligen liggger med vidsynt utsikt ut over havet mot Rakke.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Rakkeveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DP1708

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring gir deg trygghet som selger. Den sikrer deg juridisk bistand dersom kjøper skulle klage på feil eller mangler ved boligen, og dekker eventuelle rettmessige krav om prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet. Forsikringen gjelder i hele ansvarsperioden på 5 år.

- ✓ **Dekker rettmessig erstatningsansvar i etterkant av boligsalg**
- ✓ **Dekker krav over 10.000 kroner, uten egenandel**
- ✓ **Du slipper å håndtere klagesaker**
- ✓ **Ingen kostnad om eiendommen ikke blir solgt**

Hva som dekkes
Boligselgerforsikringen dekker ditt rettmessige ansvar etter avhendingslova, og gir deg juridisk bistand dersom det skulle oppstå problemer etter salget. Forsikringen gjelder fra budaksept ved ordinært boligsalg, og er gyldig i opptil 12 måneder før overtakelse samt i fem år etter overtakelse. Du må lese forsikringsvilkårene nøye før du tegner forsikringen.

Pris og betaling
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hva eiendommen blir solgt for, prisliste får du av megler. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved automatisk trekk fra oppgjøret ditt etter salg. Blir ikke boligen solgt vil du ikke betale noe.

Boligselgerforsikring vil ikke tegnes i følgende tilfeller

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

☒ Ja ☐ Nei

Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt B.7 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn

Signatur/dato: Blokkbokstaver:

Signatur/dato: Blokkbokstaver:

Boligselgerforsikring

Storebrand

Dokument med opplysninger om forsikringsproduktet

Selskap: Storebrand Forsikring AS **Produkt: Boligselgerforsikring**

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder henvises det til forsikringsbevis og forsikringsvilkår.

Hva omfatter forsikringen?

Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av forsikringsvilkårene.

Hva dekker forsikringen?

- ✓ Selgers mangelansvar etter avhendingsloven
- ✓ Hjelp og rådgivning i 5 år etter boligen er overdratt
- ✓ Beskytte deg fra å stå personlig økonomisk ansvarlig
- ✓ Saksomkostninger dersom du skulle tape saken

Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ Salg etter bustadoppføringslova
- ✗ Krav hvor selger opptrer i næringsvirksomhet
- ✗ Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp – eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen
- ✗ Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. Direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen
- ✗ Ved salg av annen kombinasjonseiendom, svarer Selskapet kun for skader på den delen av eiendommen som er regulert for og benyttet til boligformål
- ✗ Eiendom som selges ved tvangssalg eller konkursbo
- ✗ Etterfølgende eiere av eiendommen dersom kjøper selger den i løpet av forsikringstiden.
- ✗ Salg av eiendom hvis boligkjøper har inngående kjennskap til eiendommen, f.eks. ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen

Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 15.000.000
- ! Feil etter arbeider som er utført av Sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider Sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper
- ! Skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom bud på eiendommen er akseptert av selger og kjøpers overtagelse av eiendommen
- ! Kjøper må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på NOK 10.000

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

Hvor gjelder forsikringen?

✓ Boligselgerforsikring kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

Hvilke forpliktelser har jeg?

- Sikrede plikter å fylle ut egenerklæringsskjema som skal legges ved i salgsoppgaven.
- Når kjøperen har fremmet krav mot selger/sikrede, plikter sikrede å underrette Selskapet uten ugrunnet opphold.
- Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling og må delta i oppgjør av krav.

Når og hvordan skal jeg betale?

Forsikringspremien skal betales senest på det avtalte overtagelsestidspunkt. Dersom Selskapet mottar krav fra kjøper tidligere enn overtagelsestidspunktet forfaller premien til betaling straks. Forsikringen trer ikke i kraft før premien er betalt.

Fra når gjelder forsikringen og hvor lenge gjelder den?

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kjøpekontrakten er signert av begge parter, maksimalt 12 måneder før overtagelse.

Hvordan kan jeg avslutte forsikringen?

Forsikringen gjelder i 5 år etter overtagelse og det er ikke anledning til å avslutte forsikringen før det

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

17165 11/2024

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse:

Postnummer: Sted:

Gr.nr.: B.nr.: Seksjonsnr.:

Andelsnr. Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår:

Selger og kjennskap

Navn på selger:

Er selger hjemmelshaver? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma:

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)?

1996

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☒ Ja ☐ Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☐ I sameie eller borettslag ☒ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer:

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☐ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)

☐ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet

☒ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt

☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr

☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☒ Ja ☐ Nei

Meglers oppdrags nr:

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler anbefaler vi deg å lese mer her:
www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- [ ] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

- [x] Nei
- [ ] Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
- [ ] Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Eventuell kommentar:
av Skagerak Energi

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/ boligen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Eventuell kommentar:

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hvem har utført arbeidet?

- [ ] Ja, kun av faglært
- [x] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Eventuell kommentar:
Slam avskiller. Blir pålagt om tilkobling til kommunalnett.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

Innenfor anbefalt verdi.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

[x] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

[x] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

[x] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

[x] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

[x] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

[x] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☒ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

[x] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

[x] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

[ ] Nei [x] Ja

Eventuell kommentar:

Tilkopling til offentlig nett

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

[x] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

[ ] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/ fellesutgiftene/fellesgjelden?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted og dato:

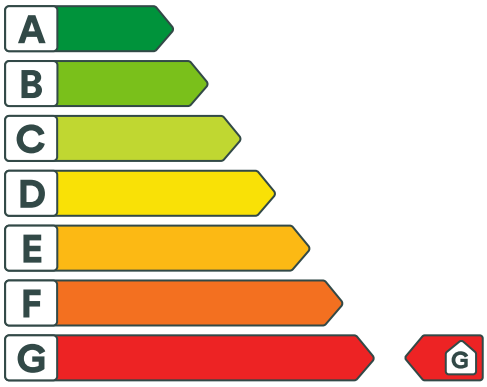
Signatur 	Signatur
Blokkbokstaver BJØRN MELLEBY	Blokkbokstaver

enova

Energiattest



Adresse **Rakkeveien 122, 3294 STAVERN**	
Dato for energimerking **20.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283984**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16605875**
Gårdsnummer **4039**	Bruksnummer **21**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **153,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **410,40 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **417,19 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **50 063 kWh**



Rakkeveien 122, 3294 STAVERN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Utskriftsdato: 08.04.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4039	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Rakkeveien 122, 3294 STAVERN								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig	Godkjent 1969	210 m^2	1	☒
Tilbygg	Godkjent 1993	43 m^2		☒
tilbygg	godkjent 2001	21 m^2		☒
Ombygging/bruksendring fra tilleggsdel til hoveddelDet foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest	godkjent 2016	0 m^2		☒
Kommentarer	Vi svarer kun på bygningsopplysninger som er registrert i matrikkelen			

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Larvik kommune
Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 31.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4039	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	567627090	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	16605875	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	Rakkeveien 122, 3294 STAVERN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 567627090.

BruksenhetId	202477785	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	16605875	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Rakkeveien 122, 3294 STAVERN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
7	0	1	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1. etg.	Peisovn		
1. etg.	Peisinnsats	Jøtul AS	Jøtul
1. etg.	Ved		
1. etg.	Bakerovn		
1. etg.	Åpen peis		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
05.11.2024	Befaring	22.04.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Pulverapparat er eldre en 10 år.

Informasjon for bruksenhetId 202477785

BruksenhetId	202735950	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	163096226	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygningsnummer utgått	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202735950.

BruksenhetId	202592215	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	162862707	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202592215.

BruksenhetId	202477918	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	16605875	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

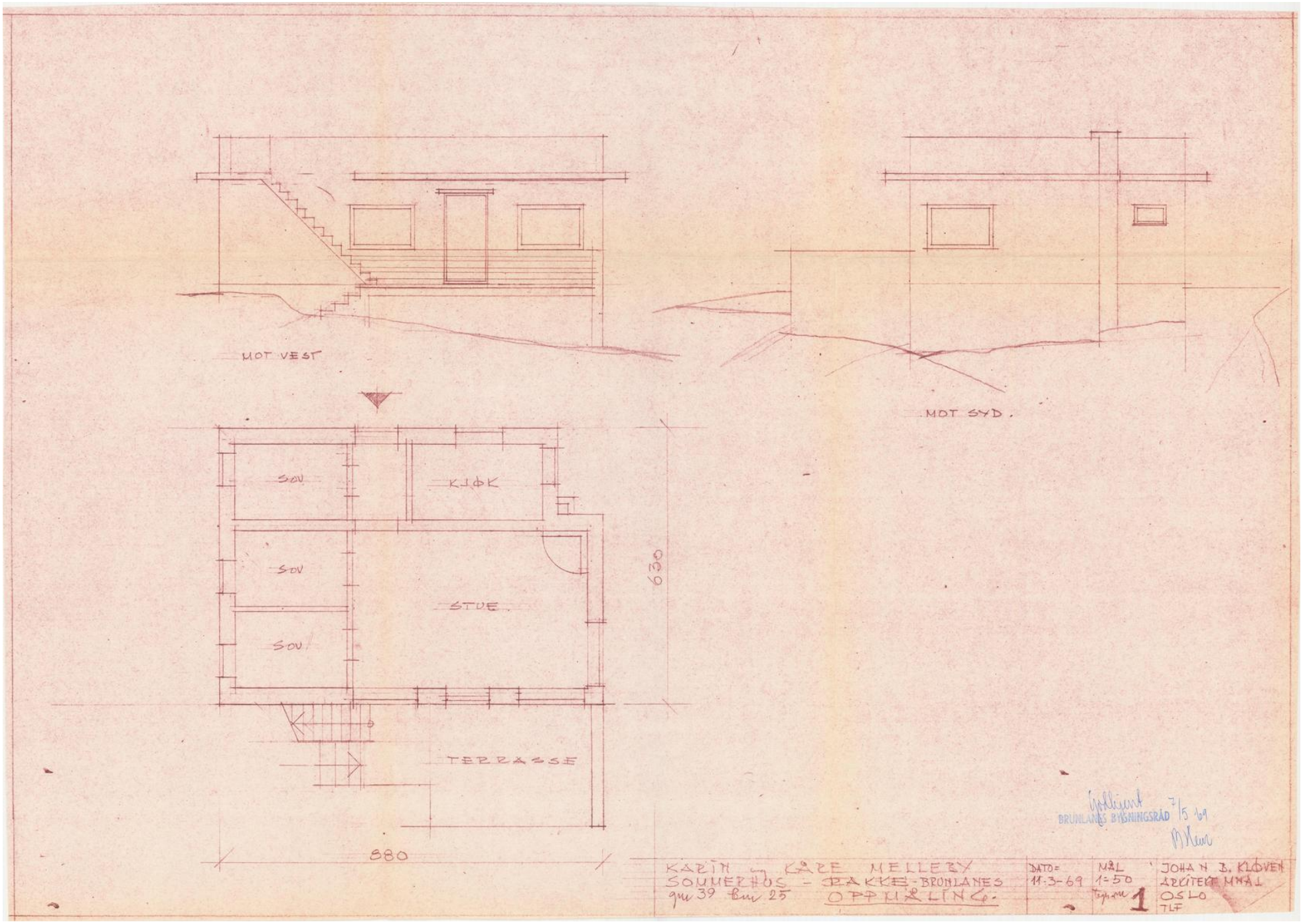
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202477918.

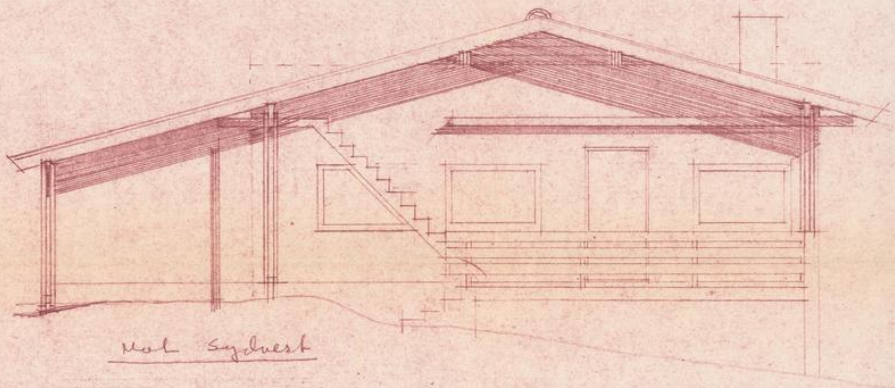
BruksenhetId	202477917	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	16605875	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202477917.

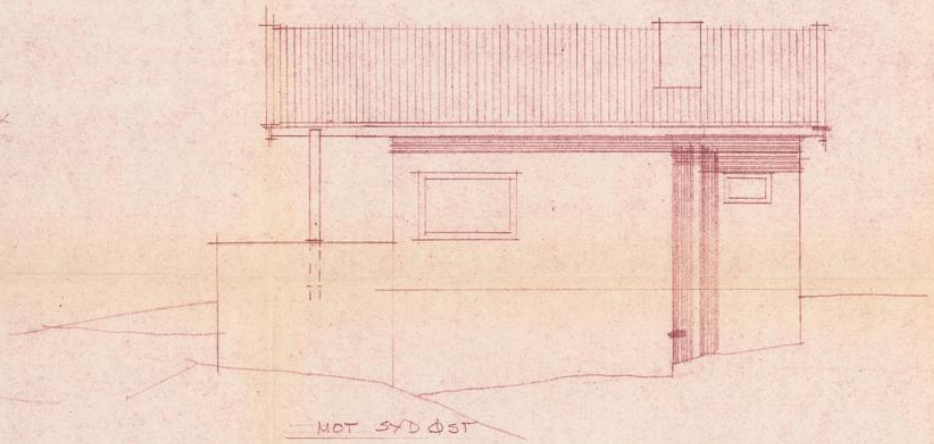
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

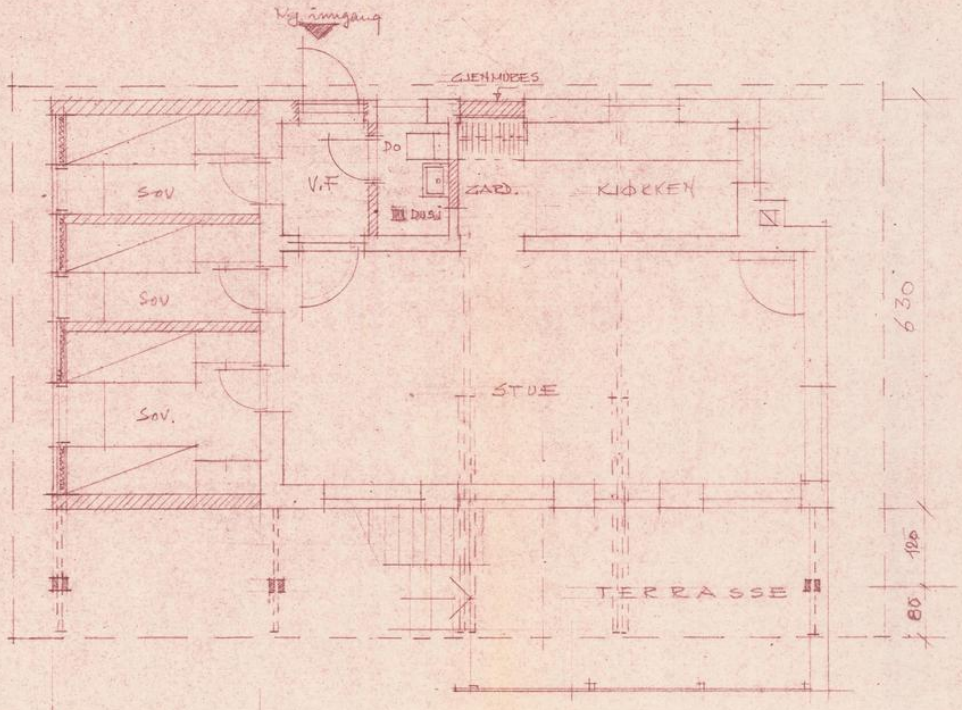

MOT VEST
MOT SYD.
SOV
KJØK
SOV
STUE
SOV
TERRASSE
630
880
Godkjent
BRUNLANES BYGNINGSRÅD 7/5 69
KARIN og KÅRE MELLEBY
SOMMERHUS - RAKKE - BRUNLANES
gnr 39 bnr 25
OPPLINGS
DATO= 11-3-69
MÅL 1=50
Tegn nr 1
JOHAN B. KLØVEN
ARKITEKT MNAL
OSLO
TLF



Mot Sydvest



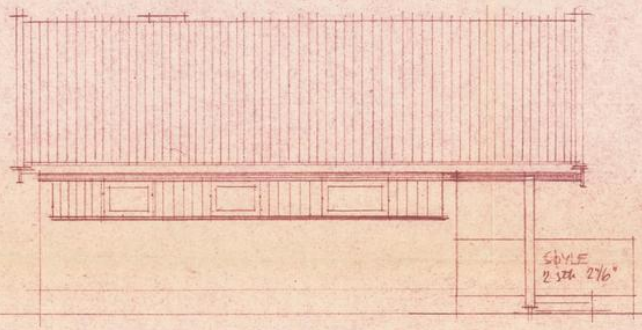
MOT SYD ØST



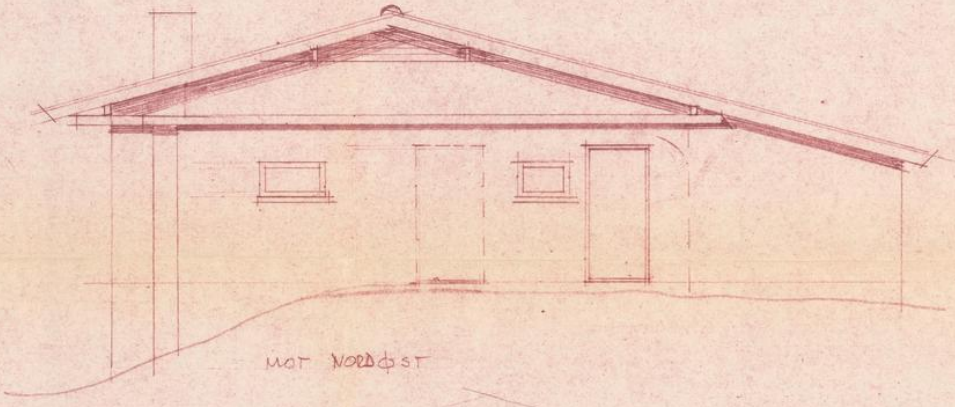
PLAN.

Godkjent 7/5-69
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
P. Kvam

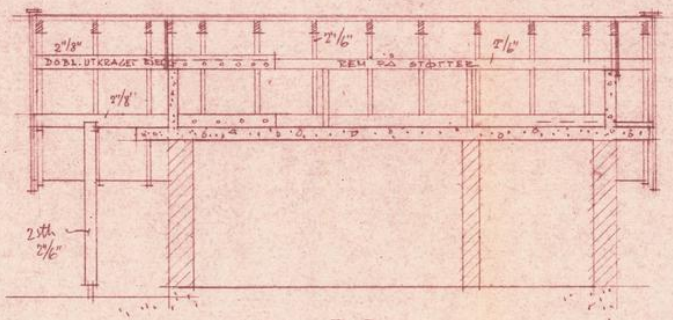
KARIN og KÅRE MELLEBY SOMMERHUS - RAKKE . NYTT TAK og UTVIDELSE gnr 39 bnr 25 BRUNLANES	DATO: 15-3-69	MÅL: 1:50 TEGN. NR 2	JOHAN B. KLØVEN ARKITEKT MNAL OSLO	



MOT NORDVEST

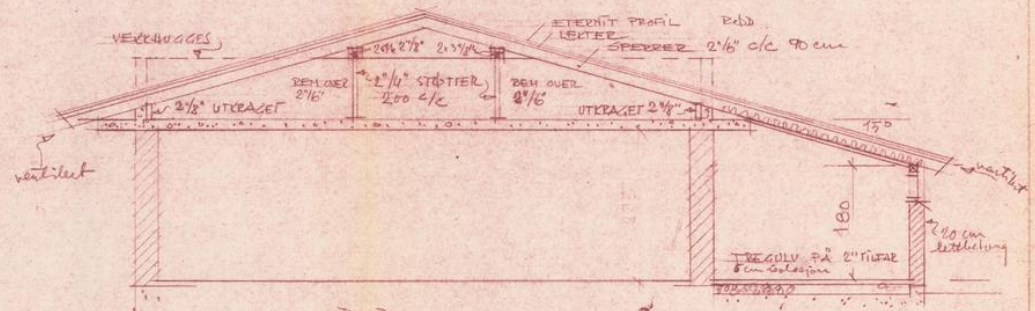


MOT NORDØST



SNITT B-B

ca 200 | 630 | ca 50

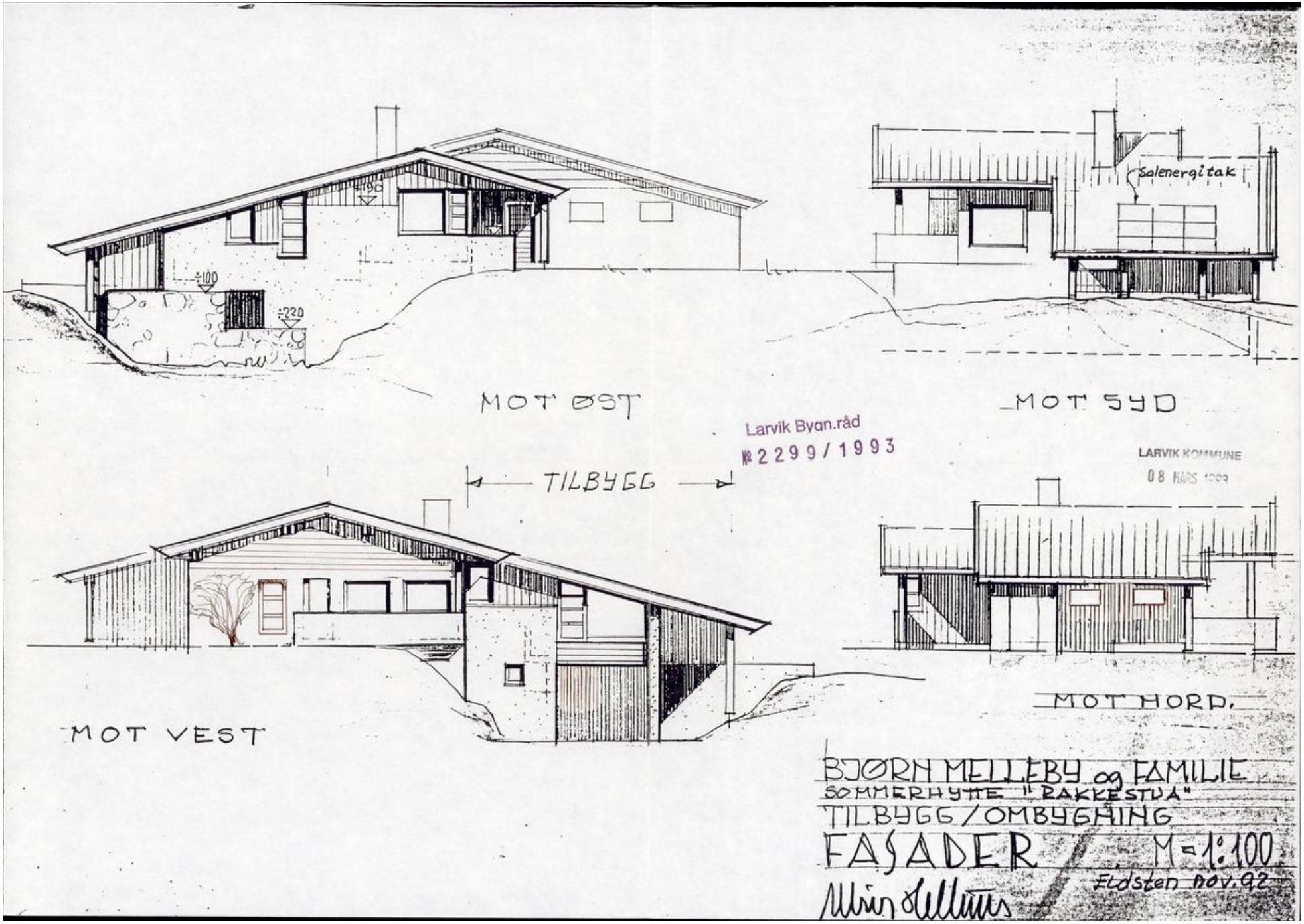


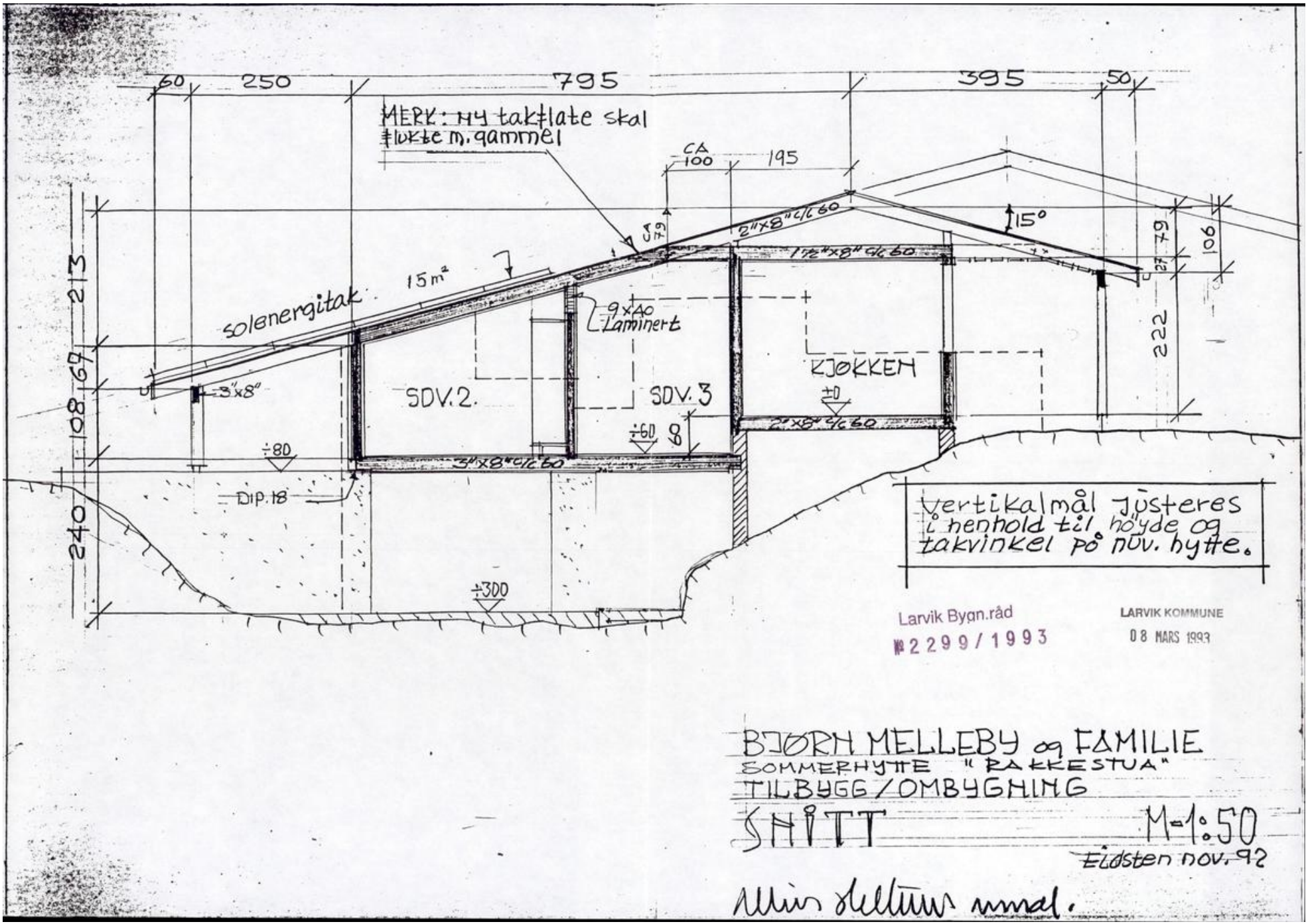
SNITT B-B.

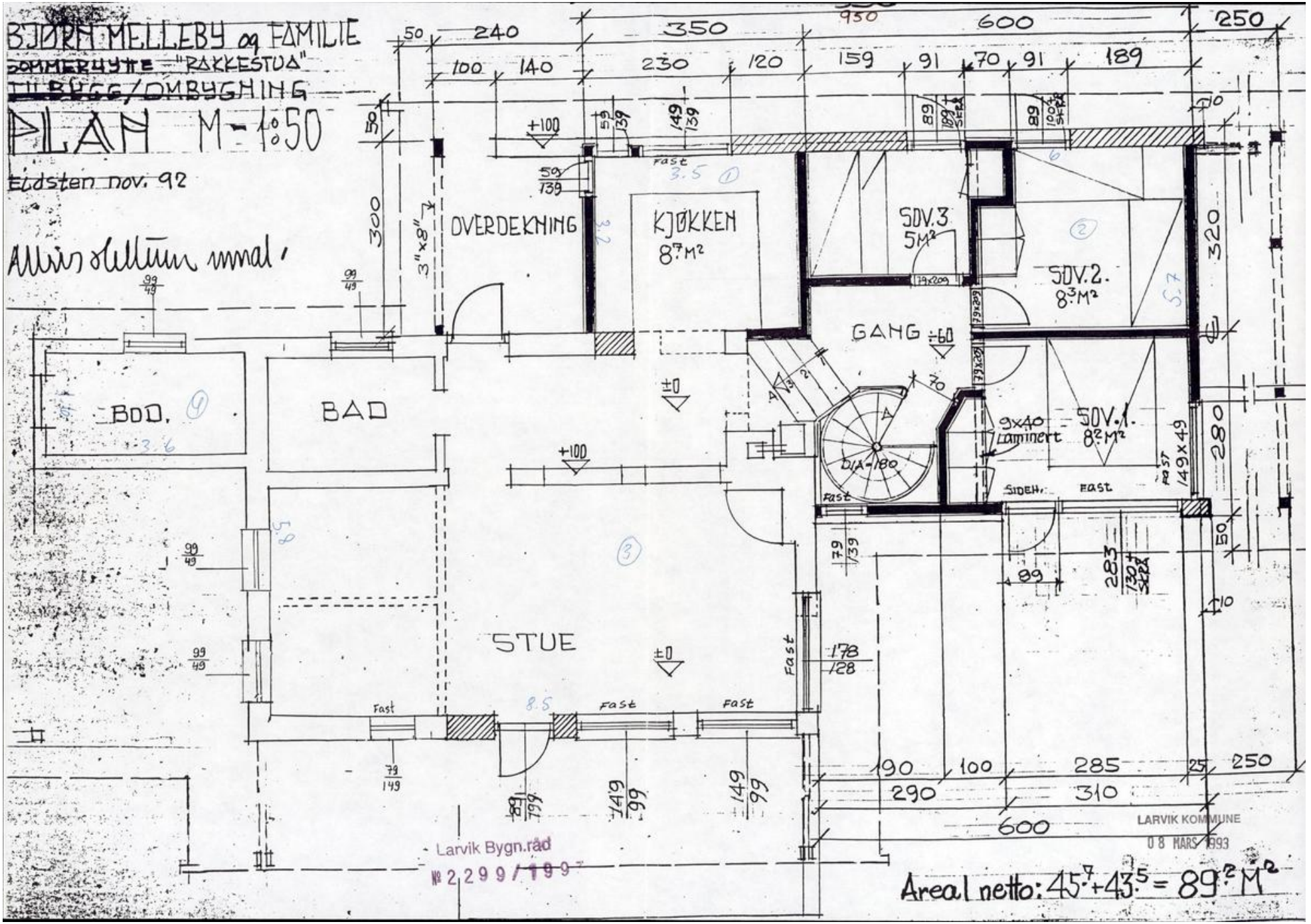
880 | 320

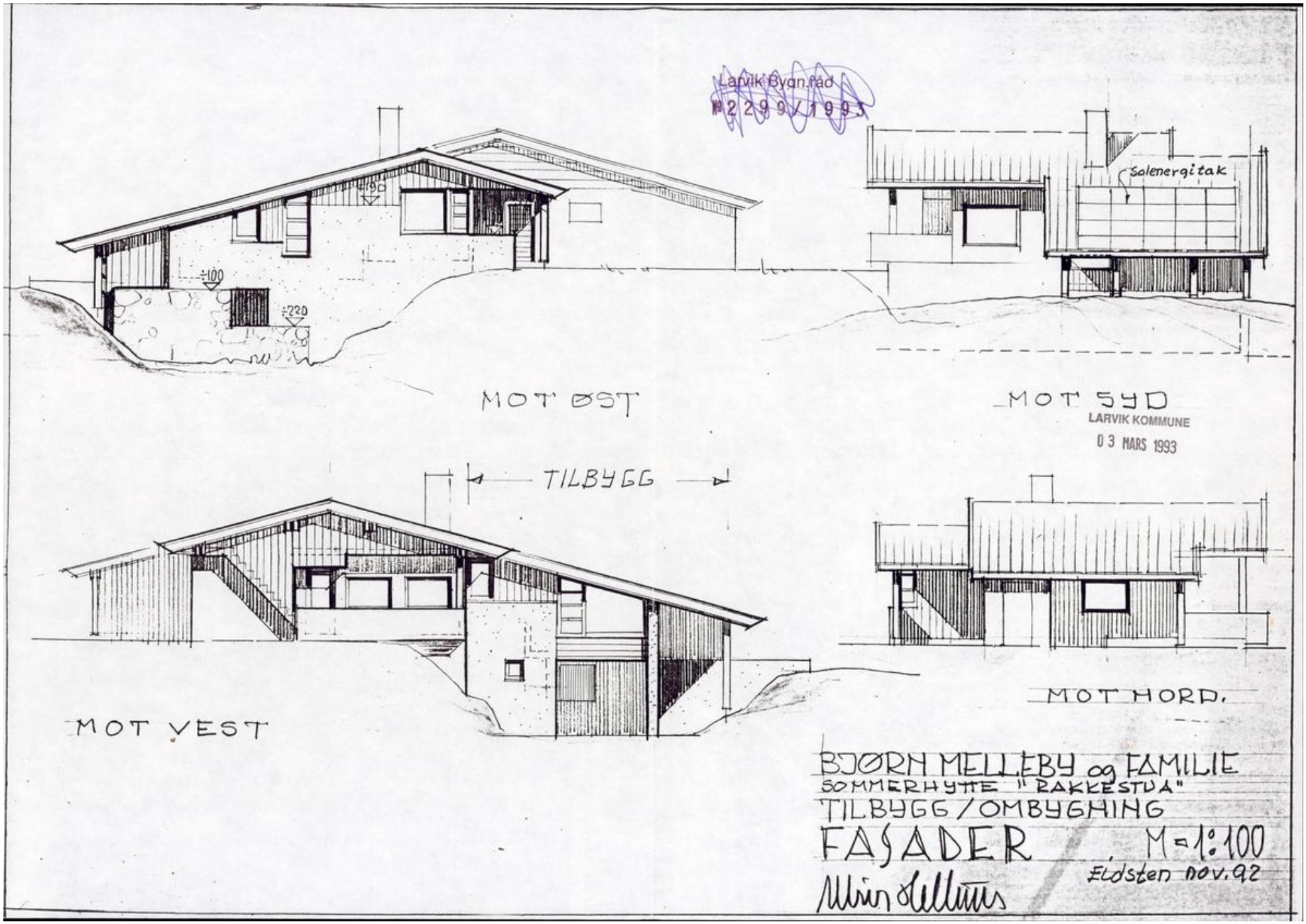
Godkjent
BRUNLANES BYGNINGSRÅD 7/5-69

KABIN og CAPE HELLEBY SOMMERHUS - BAKKE, BRUNLANES gnr 39 bnr 25 NYTT TAK og UTVIDELSE.	DATO: 14-3-69	MÅL 1:50 TEGN.NR 3	JOHAN B. KLOUMAN ARKITEKT MNAL OSLO	

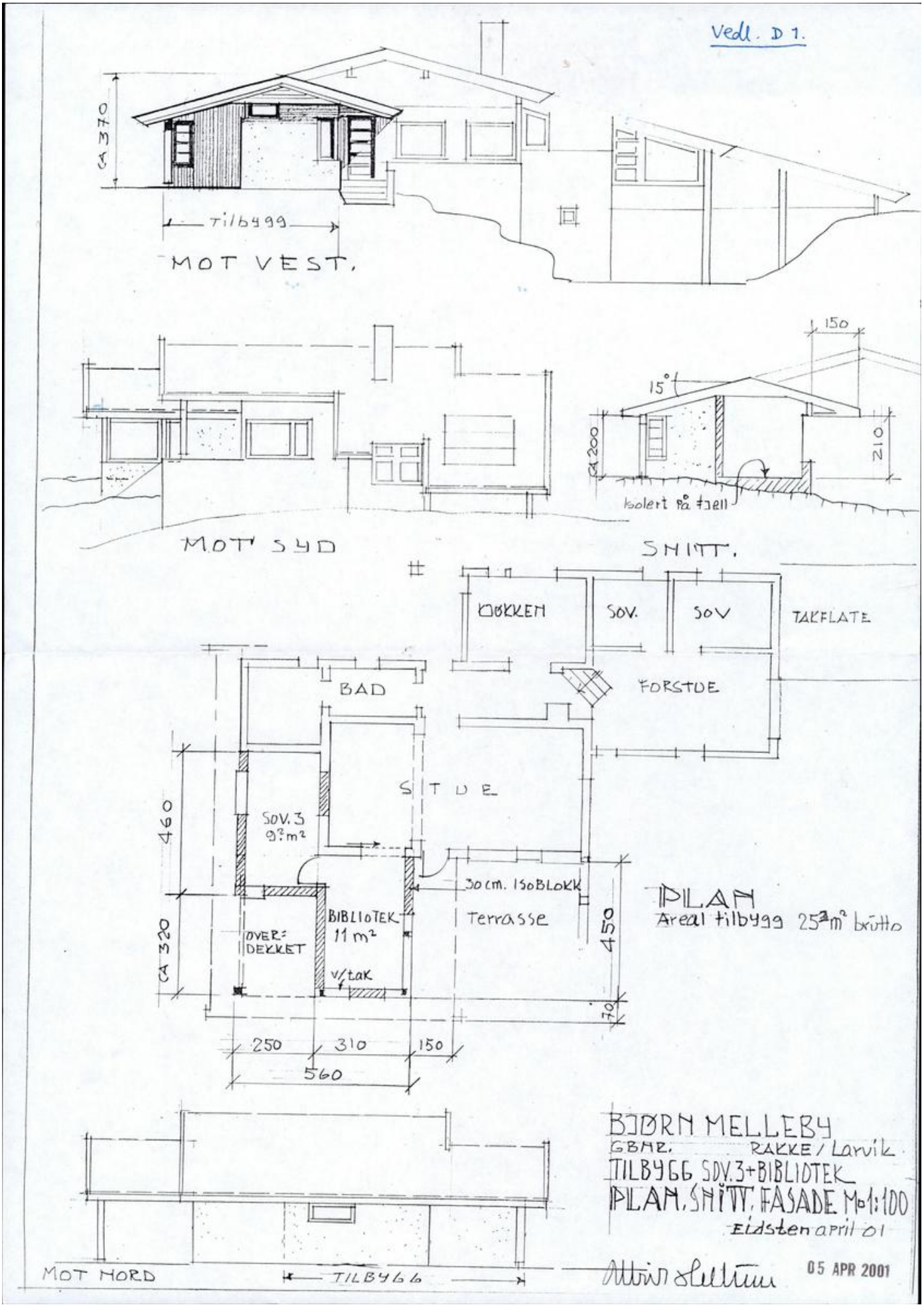

+190
+100
+220
MOT ØST
Solenergitak
MOT SYD
Larvik Byggråd
№ 2299/1993
TILBYGG
LARVIK KOMMUNE
08 MARS 1993
MOT VEST
MOT NORD
BJØRN MELLEBY og FAMILIE
SOMMERHYTTE "RAKKESTUA"
TILBYGG/OMBYGGING
FASADER
M=1:100
Eidsten nov. 92

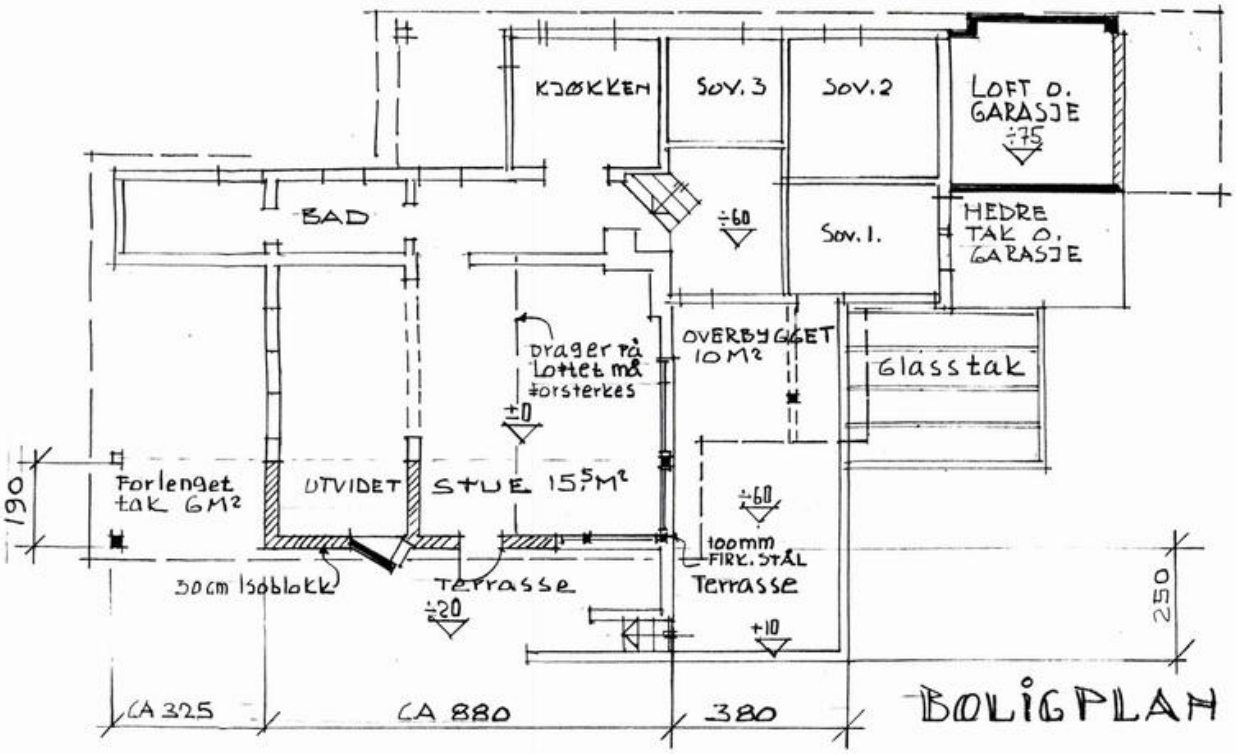

60
250
795
395
50
MERK: Ny taktlate skal
flukte m. gammel
CA 100
195
CA 79
2"x8" c/c 60
15°
1 1/2"x8" c/c 60
79
27
106
222
213
169
108
240
15m²
solenergitak
9x40 Laminert
SDV.2.
SDV.3
KJØKKEN
±0
3"x8"
÷80
÷60
8
2"x8" c/c 60
3"x8" c/c 60
DIP. 18
÷300
Vertikalmål justeres i henhold til høyde og takvinkel på nåv. hytte.
Larvik Bygn.råd
№ 2299/1993
LARVIK KOMMUNE
08 MARS 1993
BJØRN MELLEBY og FAMILIE
SOMMERHYTTE "RAKKESTUA"
TILBYGG/OMBYGNING
SNITT
M=1:50
Eidsten nov. 92

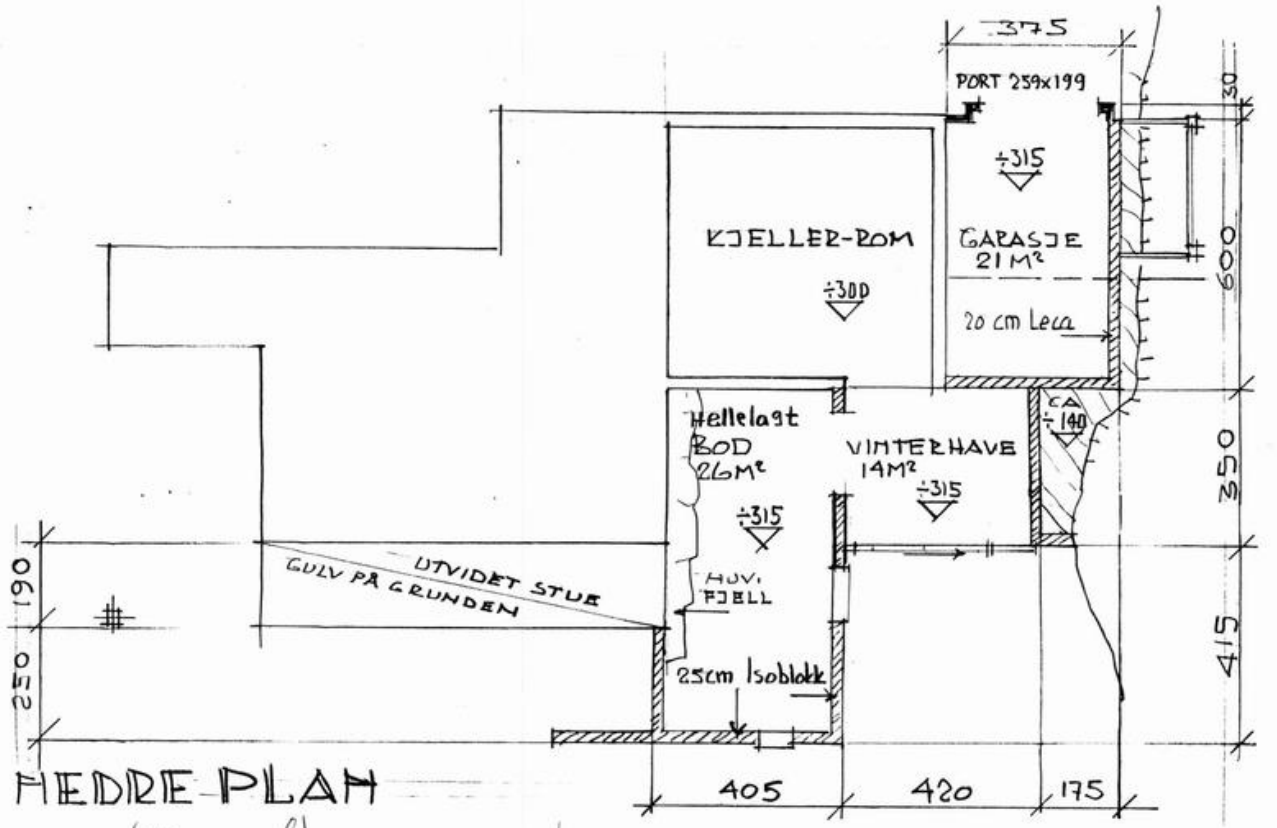

BJØRN MELLEBY og FAMILIE
SOMMERHYTTE = "RAKKESTUA"
TILBYGG/OMBYGGING
PLAN M = 1:50
Eidsten nov. 92
OVERDEKNING
KJØKKEN
8.7 M²
SOV.3
5M²
SOV.2.
8.3M²
GANG
SOV.1.
8.2M²
BOD.
BAD
STUE
DIA-180
9x40 Laminert
SIDEH.
Fast
LARVIK KOMMUNE
08 MARS 1993
Larvik Bygn.råd
№ 2299/199
Areal netto: 45.7+43.5 = 89.2 M²


Larvik Byggråd
№ 2299/1993
Solenergitak
MOT ØST
MOT SYD
LARVIK KOMMUNE
03 MARS 1993
TILBYGG
MOT VEST
MOT NORD.
BJØRN MELLEBY og FAMILIE
SOMMERHYTTE "RAKKESTUA"
TILBYGG/OMBYGNING
FASADER
M=1:100
Eidsten nov.92

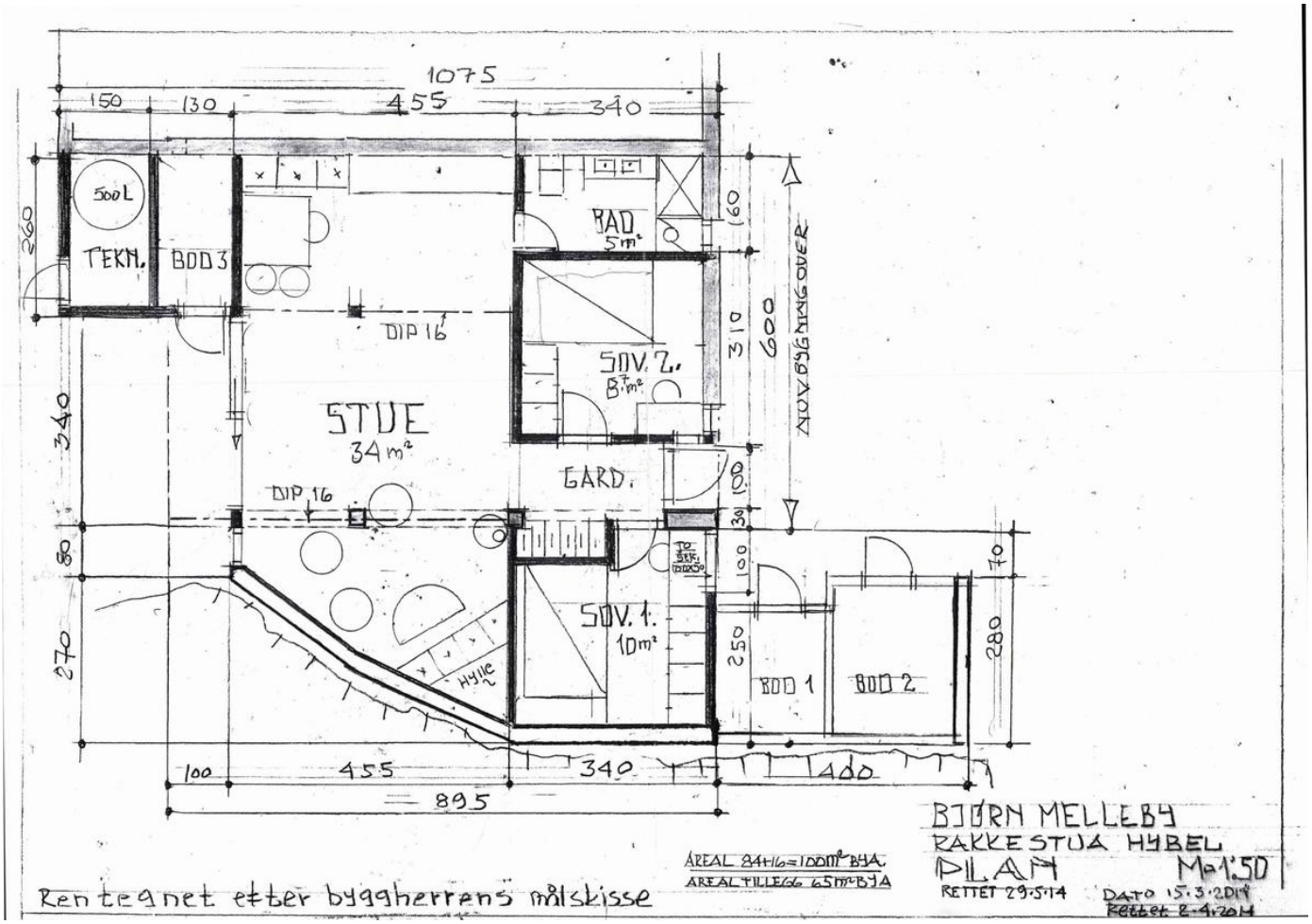
Vedl. D 1.

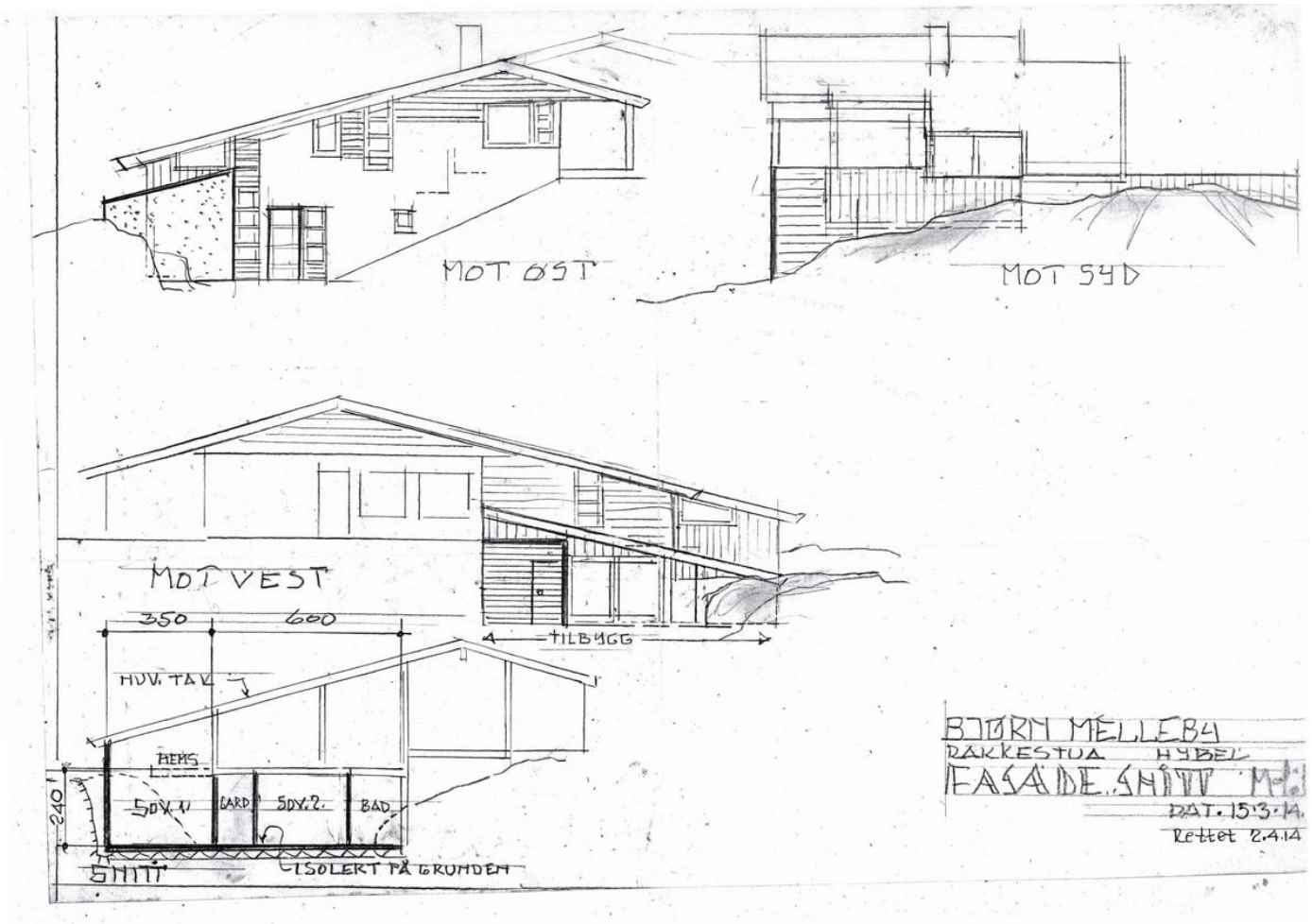

CA 370
Tilbygg
MOT VEST.
MOT SYD
SNITT.
150
15°
CA 200
210
Isolert på fjell
BØKKEM
SOV.
SOV
TAKFLATE
BAD
FORSTUE
STUE
SOV. 3
9 m²
460
30 cm. ISOBLOKK
BIBLIOTEK
11 m²
Terrasse
OVERDEKKET
CA 320
v/tak
450
70
250
310
150
560
PLAN
Areal tilbygg 25 m² brutto
BJØRN MELLEBY
GBNR. RAKKE / Larvik
TILBYGG SOV. 3+BIBLIOTEK
PLAN, SNITT, FASADE M 1:100
Eidsten april 01
MOT NORD
TILBYGG
05 APR 2001

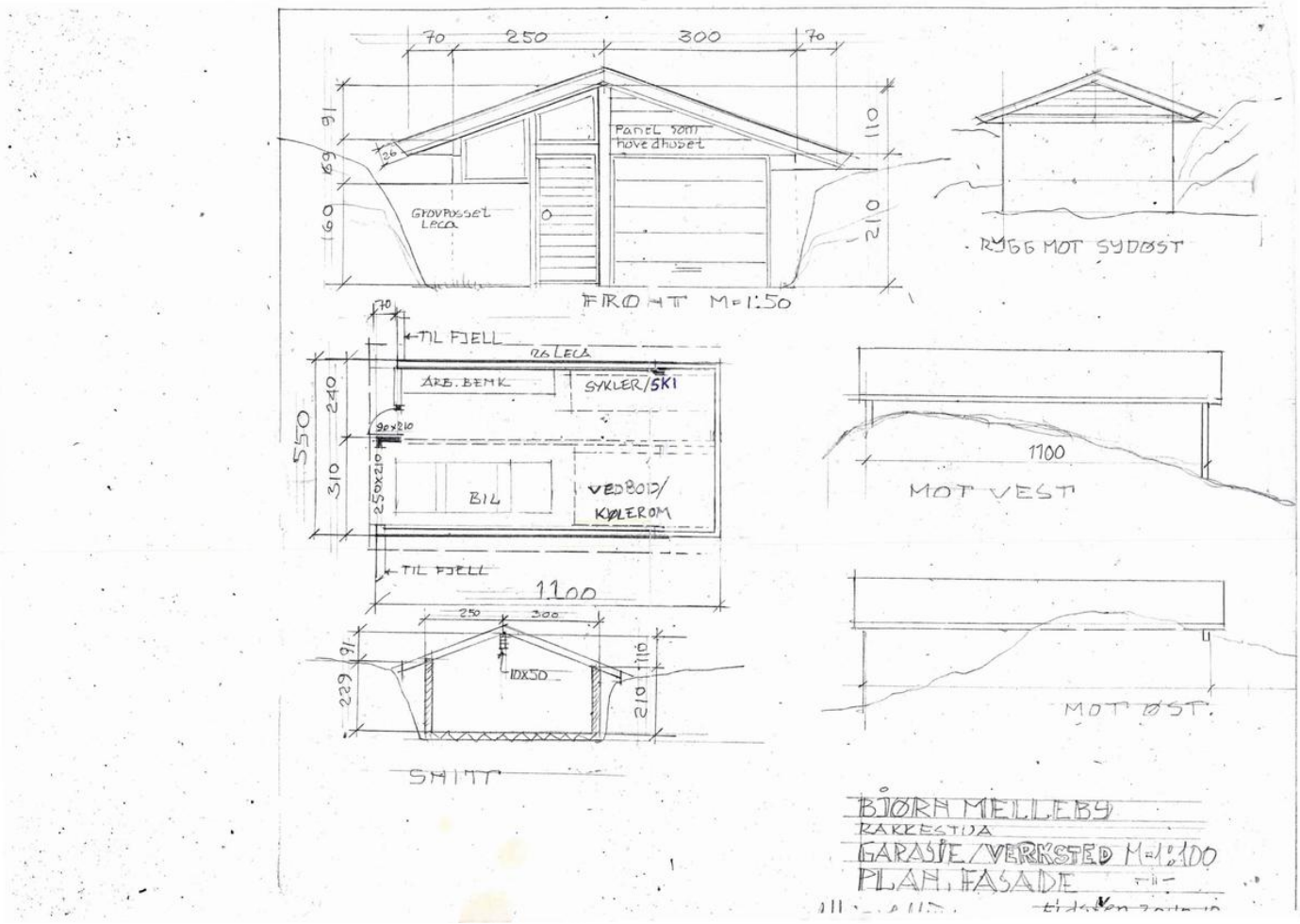


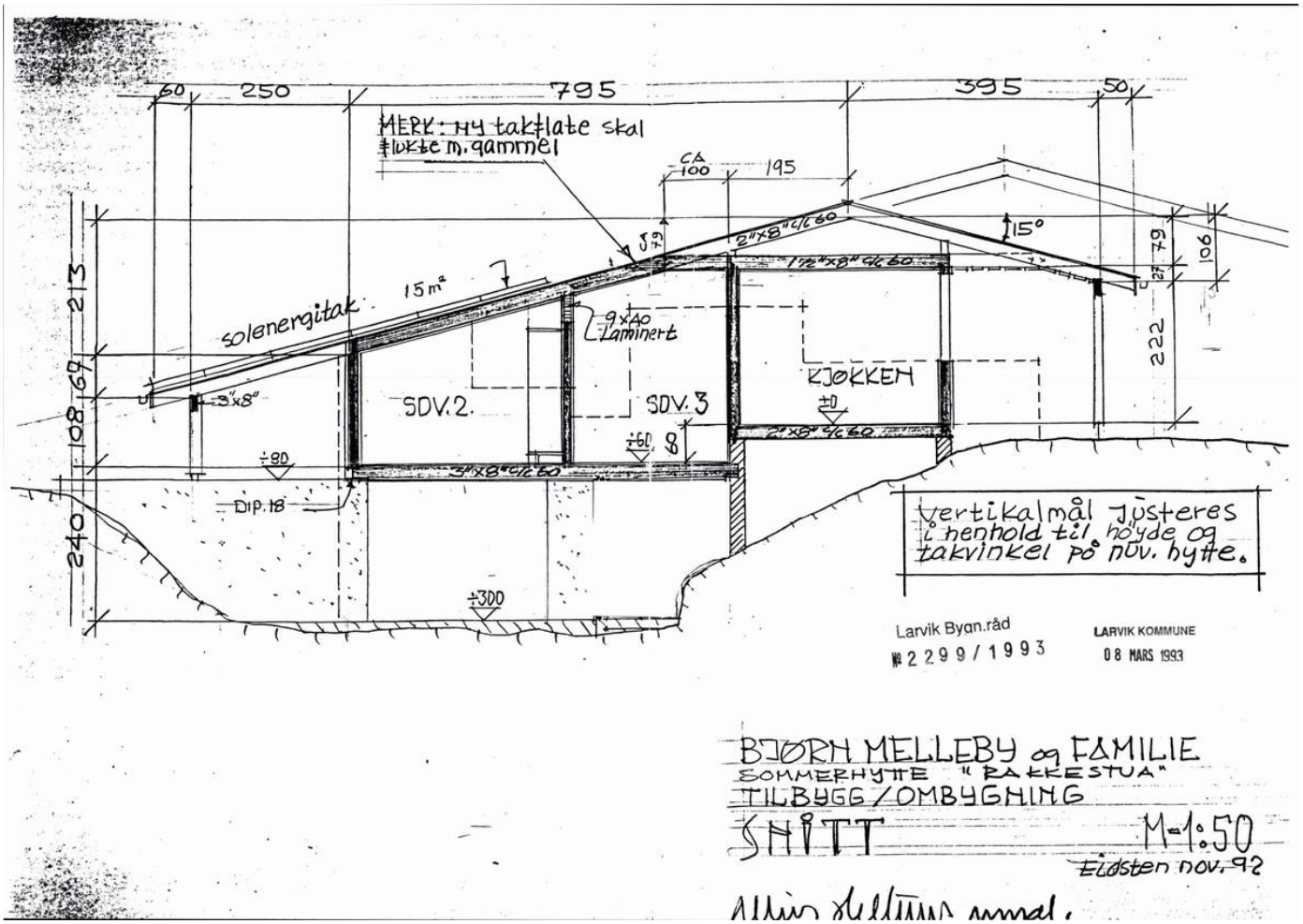


BJØRN MELLEBY OG FAMILIE
TILBYGG VINTERHAVE OG BOD + UTVIDET STUE
PLANER
M=1:100
Eidsten 20/10-98


1075
150
130
455
340
500L
TEKN.
BOD 3
BAD
5m²
260
160
310
600
OVERBYGNING OVER
DIP 16
SOV. 2.
8m²
STUE
34m²
340
GARD.
DIP 16
10
30
80
100
70
SOV. 1.
10m²
270
250
280
BOD 1
BOD 2
Hylle
100
455
340
400
895
BJØRN MELLEBY
RAKKESTUA HYBEL
PLAN
M=1:50
RETTET 29.5.14
DATO 15.3.2014
Rettet 8.9.2014
AREAL 84+16=100m² BYA
AREAL TILLEGG 65m² BYA
Ren tegnet etter byggherrens målskisse


MOT ØST
MOT SYD
MOT VEST
350
600
TILBYGG
HOV. TAK
REMS
SOV. 1
GARD
SOV. 2
BAD
240
SNITT
ISOLERT PÅ GRUNNEN
BJØRN MELLEBY
RAKKESTUA HYBEL
FASADE. SNITT M:1:50
DAT. 15.3.14.
Rettet 2.4.14


70
250
300
70
91
69
160
110
210
126
Panel som hovedhuset
Grovpusset Leca
FRONT M=1:50
RYGG MOT SYDØST
TIL FJELL
26 LECA
ARB. BENK
SYKLER/SKI
90x210
250x210
BIL
VEDBOD/ KJØLEROM
550
240
310
1100
MOT VEST
250
300
91
229
110
210
10X50
SNITT
MOT ØST.
BJØRN MELLEBY
RAKKESTUA
GARASJE/VERKSTED M=1:100
PLAN, FASADE


60
250
795
395
50
MERK: Ny taktlate skal
flukte m. gammel
ca 100
195
15°
79
106
213
108
60
240
222
solenergitak
15 m²
9x40 laminert
SDV. 2.
SDV. 3
KJØKKEN
±0
-80
-60
DIP. 18
±300
Vertikalmål justeres
i henhold til høyde og
takvinkel på nåv. hytte.
Larvik Bygn.råd
№ 2299/1993
LARVIK KOMMUNE
08 MARS 1993
BJØRN MELLEBY og FAMILIE
SOMMERHYTTE "PAKKESTUA"
TILBYGG/OMBYGNING
SNITT
M=1:50
Eidsten nov. 92

Utskriftsdato: 31.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4039/21//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	5 572,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6538658,46	**Øst**	559346,87	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6538580,52	559357,9	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,99	
2	6538599,48	559343,04	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,09	
3	6538627,35	559320,72	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,71	
4	6538636,47	559311,18	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,20	
5	6538654,01	559299,66	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	20,98	
6	6538696,17	559331,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	56,74	
7	6538577,39	559387,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	148,00	

ambita

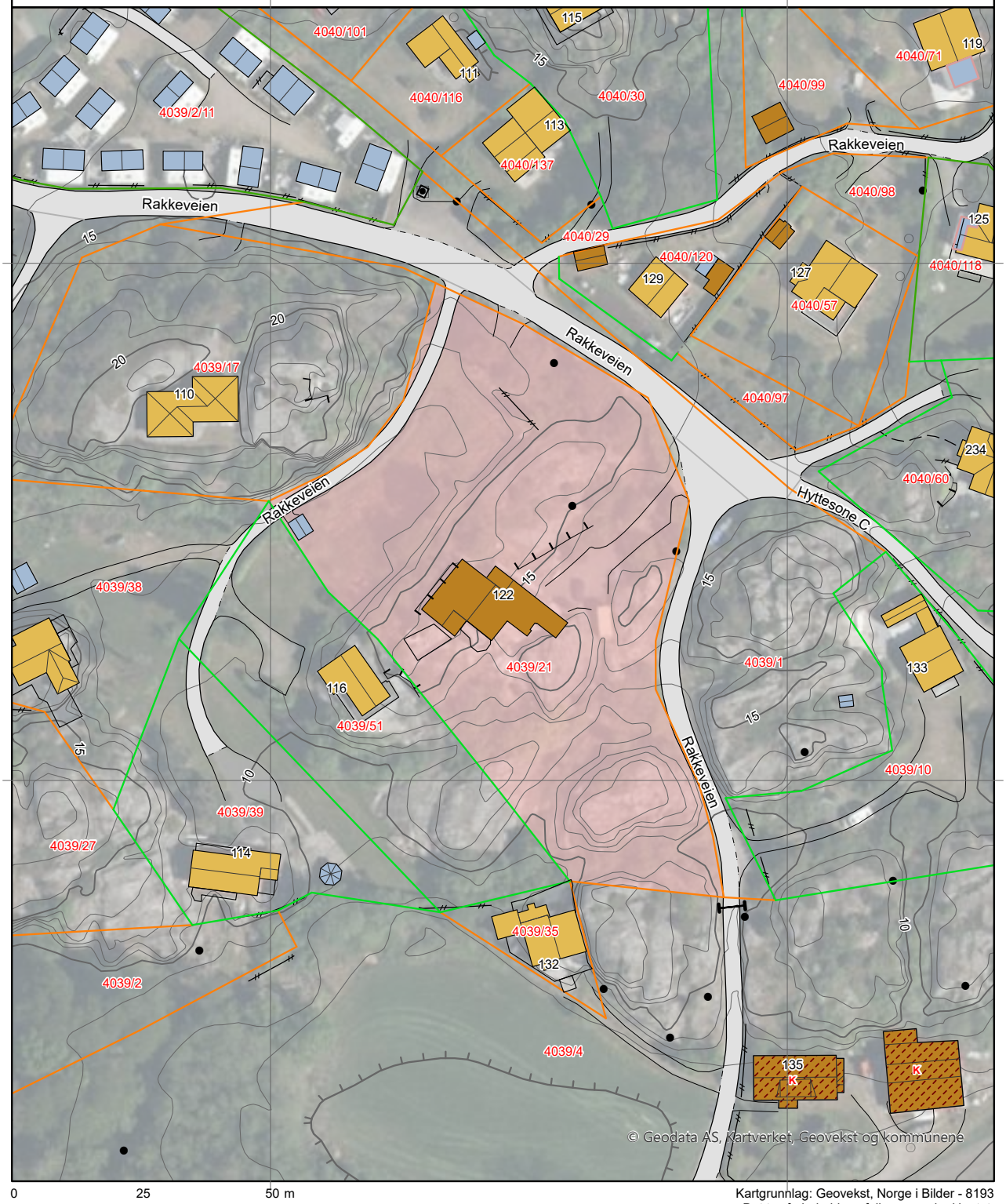
Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/4039/21/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 31.3.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4039/21
Adresse: Rakkeveien 122
Dato: 31.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Felles avkjørsel

Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg. kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

LARVIK KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR GREVLE - RAKKESTUENE.

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

Siste revisjon: 06.01.03.

Bygningsrådets godkjennelse: 19.01.93.

§1.

Disse bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

§2.

Arealet innenfor området er regulert til:

I Byggeområde
II Fellesområde

§3.

Byggeområde for fritidsbebyggelse:

a) I område kan det oppføres fritidsbebyggelse i 1 etasje. Bebyggelsen tillates ikke benyttet som helårsbolig. Eksisterende fritidsbebyggelse er vist med kraftig omriss og skravur.

b) Det tillates oppført inntil 2 nye hytter i planområdet. Hyttene er vist med omriss.
Hyttenes plassering og utforming skal godkjennes av bygningsrådet. Ved byggemelding skal det redegjøres for drikkevannskilder og evt. utslipp av avløpsvann.

c) Største bruksareal (BRA) må ikke overstige 100m².

d) Bod/uthus skal normalt bygges som en direkte forlengelse av hytten.
Bygningsrådet kan unntaksvis - dersom særlige grunner,f.eks. tomtens topografi o.l.,foreligger - tillate frittliggende bod/uthus som i så fall skal ha en maks avstand på 8 m fra hytten og ikke overstige 10 m².

e) Største mønehøyde må ikke overstige 5m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Det tillates ikke inngjerding av den enkelte tomt.

f) Bygningene skal ha saltak. Taktekkingsmaterialet skal ha en matt overflate og ikke bryte vesentlig med omgivelsenes farger.

g) Ved behandling av byggemelding skal bygningsrådet påse at bebyggelsen får en god form og at materialvalg og farger innenfor byggeområdet får en harmonisk utforming i forhold til hverandre.

§4.

Fellesområder

a) Fellesarealet skal nyttes til vei, avkjørsel og friareal til de respektive hytter som planen omfatter.

b) Parkeringsplasser kan opparbeides med min. 2 plasser pr. hytte i den grad parkering på egen tomt ikke er mulig.

Larvik kommune, teknisk etat, 19.01.93.

Svein Hole
kommunaldirektør.

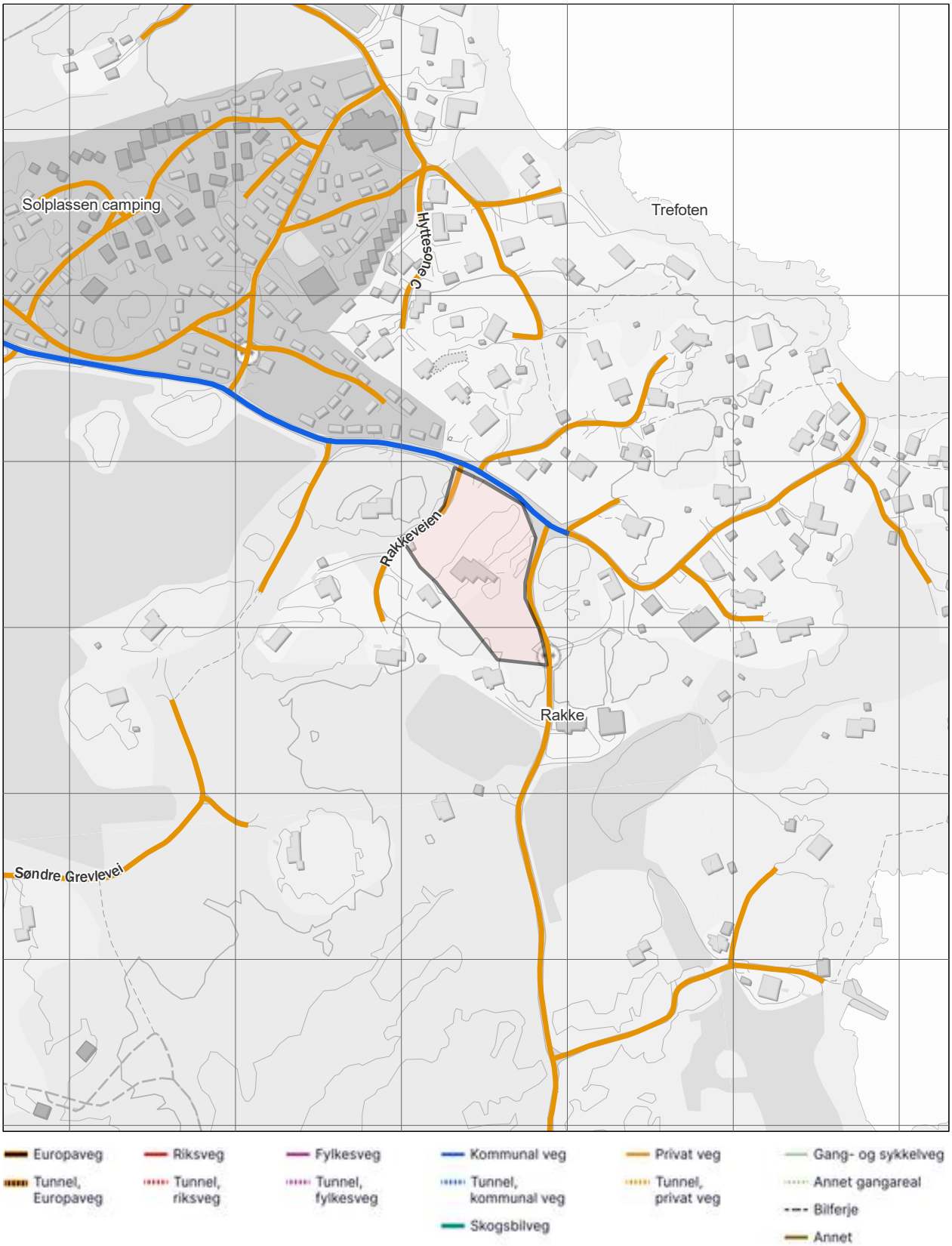
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Larvik
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 4039/21/0/0
Adresse: Rakkeveien 122, 3294 STAVERN

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 31/03/2026



SAMMENDRAG

Boligmappenummer: BRG1355
Matrikkel: 3909-4039/21/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Bjørn Melleby



Adresse:
Rakkeveien 122,
3294 STAVERN

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 5 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Sluttkontroll	ELEKTRO TT AS	Elektriker	2025-09-11
Samsvarserklæring	ELEKTRO TT AS	Elektriker	2025-09-11
Risikovurdering	ELEKTRO TT AS	Elektriker	2025-09-11
Sluttkontroll/Samsvarserklæring	INSTALLATØR PER ØVERLAND AS	Elektriker	2019-03-29
Utstyrsliste	INSTALLATØR PER ØVERLAND AS	Elektriker	2019-03-29

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

St. mrk. kr. 260,-

Dagbok nr. 524 1944
Larvik sorenskriverembede
5/4.

S k j ö t e.

Undertegnede, gårdbruker Olav Grevle, födt 17/8-1893 tilskjöter herved Karin Aronsen, Stavern, født 8/3-1917, en parsell av sin eiendom Grevle, Söndre, g.nr. 39, b.nr. 2 i Brunlanes. Parsellen er ved skylddelingsforretning av 13/5-1943, tgl. 13/7-1943 gitt bruksnavnet "Rakkestua II", g.nr. 39, b.nr. 28 i Brunlanes.

Salget skjer på följende betingelser:

1. Parsellen selges fri for gjeldsheftelser.
2. Kjöperen bærer utgiftene ved overdragelsen.
3. Kjöperen og fremtidige eiere skal ha rett til:
   a. Vei(bilvei) fra hovedveien ved Övre Grevle.
   b. Adkomst til sjöen og til badning.
   c. Å före frem telefon- og elektrisk kabel/ledning til parsellen.
4. Gjerde oppsettes og vedlikeholdes av kjöperen og fremtidige eiere av parsellen.
5. Uten samtykke av b.nr. 2 s eier må parsellen eller på denne oppfört hus ikke selges, lånes eller leies ut til foreninger av noen art eller brukes til drift av feriekoloni, kafe, forretning eller lignende.
6. Omforenet kjöpesum kr. 5000.-, kroner femtusen, oo/loo, (jfr. pristakst av lo/4-1943), erkjennes mottatt.

Vanlig hjemmelsansvar efter loven vedtas.

Grevle i Brunlanes 24 mars 1944.

Olav Grevle.

Som selgers hustru samtykker jeg i salget:

Jenny Grevle

Det bekreftes at undertegnerne har skrevet sine navn i vårt nærvær og at de er over 21 år gamle:

Petra. Bergare.

Rolf Jensen

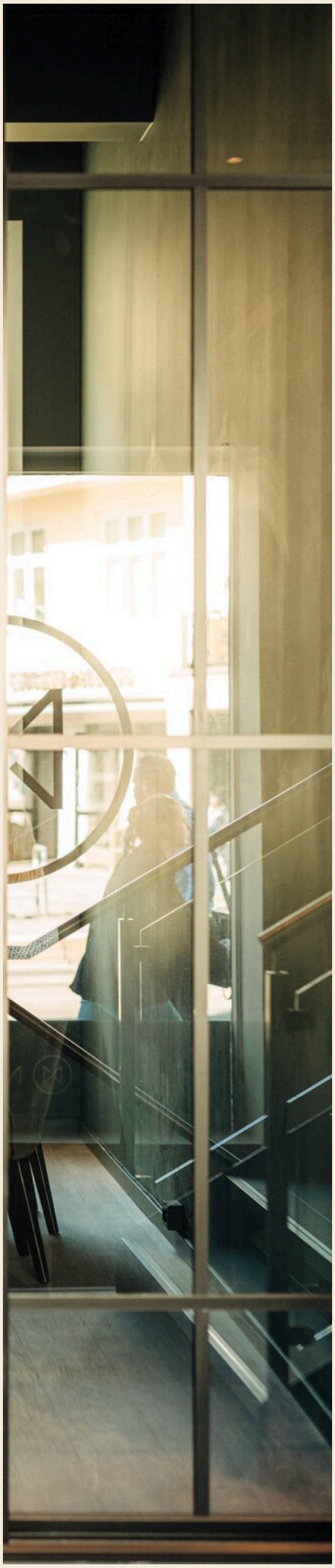
Velkommen til

Nordvik Larvik

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Larvik, Stavern, Helgeroa, Nevlunghavn, Kvelde, Svarstad og Sandefjord godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

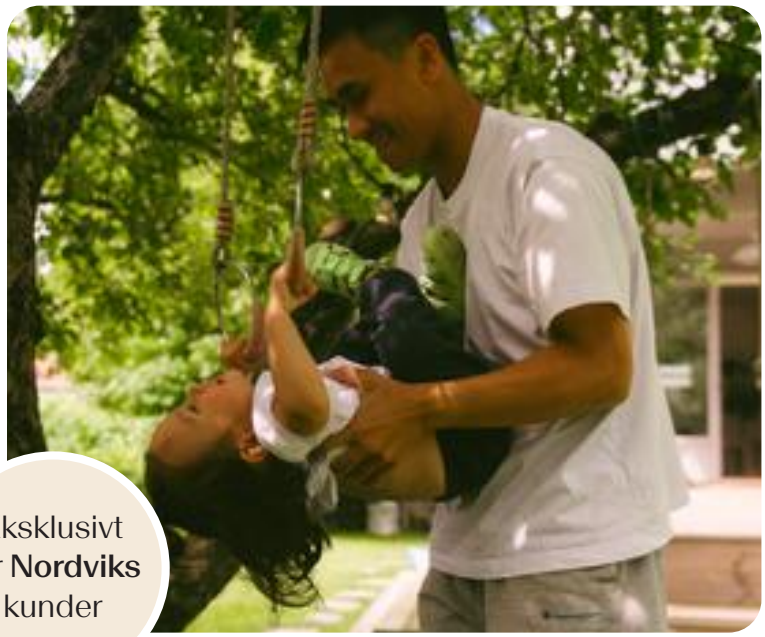


Kongegata 26, 3256 LARVIK
larvik@nordvikbolig.no
900 28 491

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 17-0073/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rakkeveien 122 3294 STAVERN
Matrikkel: Gnr 4039, bnr 21 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Mathias Sørensen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Larvik
mathias.sorensen@nordvikbolig.no
406 31 942



Per Arne Sølyst
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Larvik
p.solyst@nordvikbolig.no
950 66 810

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: